【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年10月26日
【計算期間】	第27期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）
【発行者名】	イオンリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　関　延明
【本店の所在の場所】	東京都千代田区内神田一丁目14番10号
【事務連絡者氏名】	イオン・リートマネジメント株式会社 財務企画部長　中村　太郎
【連絡場所】	東京都千代田区内神田一丁目14番10号
【電話番号】	03－5283－6360
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①主要な経営指標等の推移

	単位	第18期 （自　2021年 ８月１日 至　2022年 １月31日）	第19期 （自　2022年 ２月１日 至　2022年 ７月31日）	第20期 （自　2022年 ８月１日 至　2023年 １月31日）	第21期 （自　2023年 ２月１日 至　2023年 ７月31日）	第22期 （自　2023年 ８月１日 至　2024年 １月31日）
営業収益	百万円	19,928	20,121	19,987	21,008	21,054
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(19,789)	(19,966)	(19,826)	(20,844)	(20,887)
営業費用	百万円	12,237	12,559	12,367	13,037	13,006
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(11,163)	(11,421)	(11,217)	(11,870)	(11,798)
営業利益	百万円	7,691	7,561	7,620	7,970	8,048
経常利益	百万円	6,767	6,694	6,713	7,048	7,073
当期純利益	百万円	6,660	6,889	6,724	7,047	6,990
総資産額　(a)	百万円	432,702	434,634	433,395	452,485	454,258
純資産額　(b)	百万円	236,495	236,607	236,638	247,392	247,267
出資総額（純額）　（注１）	百万円	229,484	229,484	229,484	239,903	239,903
発行済投資口の総口数　(c)	口	2,044,467	2,044,467	2,044,467	2,123,952	2,123,952
１口当たり純資産額　(b)/(c)	円	115,675	115,730	115,745	116,477	116,418
１口当たり当期純利益（注２）	円	3,283	3,370	3,288	3,318	3,291
分配総額　(d)	百万円	6,777	6,693	6,711	7,115	7,115
１口当たり分配金額　(d)/(c)	円	3,315	3,274	3,283	3,350	3,350
（うち１口当たり利益分配金）	円	(3,315)	(3,274)	(3,283)	(3,350)	(3,350)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率（注３）	%	1.7	1.5	1.5	1.6	1.6
自己資本利益率（注３）	%	3.0	2.9	2.8	2.9	2.8
自己資本比率　(b)/(a)	%	54.7	54.4	54.6	54.7	54.4
配当性向（注３）	%	101.8	97.2	99.8	101.0	101.8
＜参考情報＞						
当期運用日数　（注４）	日	184	181	184	181	184
期末投資物件数　（注５）	件	47	47	47	49	49
当期減価償却費	百万円	5,213	5,181	5,167	5,502	5,386
当期資本的支出額　（注６）	百万円	1,504	1,866	1,536	2,385	2,195
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注３）	百万円	13,839	13,725	13,777	14,476	14,476
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注３）	百万円	11,874	12,071	11,892	12,550	12,376
１口当たりＦＦＯ（注３）	円	5,807	5,904	5,816	5,908	5,827
分配総額／ＦＦＯ比率（注３）	%	57.1	55.5	56.4	56.7	57.5

	単位	第23期 （自　2024年 ２月１日 至　2024年 ７月31日）	第24期 （自　2024年 ８月１日 至　2025年 １月31日）	第25期 （自　2025年 ２月１日 至　2025年 ７月31日）	第26期 （自　2025年 ８月１日 至　2026年 １月31日）	第27期 （自　2026年 ２月１日 至　2026年 ７月31日）
営業収益	百万円	21,161	21,190	21,572	21,306	21,438
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(20,978)	(21,007)	(21,089)	(21,106)	(21,208)
営業費用	百万円	13,491	13,137	13,380	13,327	14,240
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(12,340)	(11,937)	(12,190)	(12,121)	(13,119)
営業利益	百万円	7,670	8,053	8,192	7,978	7,197
経常利益	百万円	6,670	6,971	7,141	6,865	6,061
当期純利益	百万円	6,598	6,860	7,075	6,820	5,968
総資産額 (a)	百万円	458,583	451,148	456,177	449,972	449,312
純資産額 (b)	百万円	246,751	243,808	243,819	243,462	242,282
出資総額（純額）　（注１）	百万円	239,903	236,948	236,741	236,641	236,313
発行済投資口の総口数 (c)	口	2,123,952	2,102,569	2,102,569	2,102,569	2,102,569
１口当たり純資産額 (b)/(c)	円	116,175	115,957	115,962	115,792	115,231
１口当たり当期純利益（注２）	円	3,106	3,243	3,365	3,243	2,838
分配総額 (d)	百万円	7,093	7,064	7,178	7,148	7,127
１口当たり分配金額 (d)/(c)	円	3,340	3,360	3,414	3,400	3,390
（うち１口当たり利益分配金）	円	(3,224)	(3,262)	(3,366)	(3,244)	(2,839)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(116)	(98)	(48)	(156)	(551)
総資産経常利益率（注３）	%	1.5	1.5	1.6	1.5	1.3
自己資本利益率（注３）	%	2.7	2.8	2.9	2.8	2.5
自己資本比率 (b)/(a)	%	53.8	54.0	53.4	54.1	53.9
配当性向（注３）	%	103.8	100.0	100.0	100.0	100.0
＜参考情報＞						
当期運用日数　（注４）	日	182	184	181	184	181
期末投資物件数　（注５）	件	49	49	53	53	53
当期減価償却費	百万円	5,316	5,363	5,228	5,247	5,239
当期資本的支出額　（注６）	百万円	1,785	1,903	1,716	2,923	3,097
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注３）	百万円	13,954	14,433	14,127	14,232	13,328
ＦＦＯ（Funds from Operation）（注３）	百万円	11,915	12,223	12,006	12,068	11,201
１口当たりＦＦＯ（注３）	円	5,610	5,813	5,710	5,739	5,327
分配総額／ＦＦＯ比率（注３）	%	59.5	57.8	59.8	59.2	63.6

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。
（注２）１口当たり当期純利益については、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注３）記載した指標は、以下の方法により算定しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
配当性向	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷１口当たり当期純利益×100 なお、第18期、第21期及び第24期の配当性向は、新投資口の発行又は自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の算式により計算しています。 配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
ＦＦＯ（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費±不動産等売却損益
１口当たりＦＦＯ	ＦＦＯ÷発行済投資口の総口数
分配総額／ＦＦＯ比率	分配総額（利益超過分配金を含む）÷ＦＦＯ×100

（注４）当期運用日数は不動産等の実質的な運用を行った日数を記載しています。
（注５）期末投資物件数にはマレーシアにおいて設立された海外不動産保有法人が保有する１物件も含まれています。
（注６）賦課決定された期の不動産取得税も含まれています。
（注７）本書において特に記載のない限り、記載未満の数値について金額は切捨て、比率は四捨五入して記載しています。
（注８）営業収益等には消費税等は含まれていません。

② 運用状況

（イ）当期の概況

a. 投資法人の主な推移

本投資法人は、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等を主な投資対象と位置づけ、中長期にわたる安定した収益の確保と、運用資産の着実な成長を目指します。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、イオン・リートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として2012年11月30日に設立され、2013年11月22日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場（銘柄コード3292）しました。

2026年７月31日現在において本投資法人が保有する運用資産は、マレーシアに設立した海外不動産保有法人（以下「本海外SPC」といいます。）を通じて保有している「イオンモール セレンバン ２」を含めて、国内外53物件、取得価額の合計は480,596百万円、総賃貸可能面積は4,329,882.55㎡及びポートフォリオ全体の稼働率は100.0％となっています。

b. 投資環境と運用実績

（ｉ）投資環境

当期の日本経済は、2026年４－６月期の実質GDP成長率（１次速報値）が前期比0.3％増となり、３四半期連続のプラス成長となりました。輸出の増加に加え、中東情勢を背景とした輸入の減少により、純輸出が成長を押し上げました。一方、中東情勢を巡る先行き不透明感などを背景に、個人消費や設備投資が減少し、内需の寄与は限定的でしたが、全体として景気は緩やかな回復基調を維持しました。また、マレーシア経済は、2026年第２四半期の実質GDP成長率が前年同期比で6.0％増となりました。雇用・所得環境の改善や政府による所得支援策を背景に、民間消費は底堅く推移しました。また、世界的なAI関連需要の拡大を受け、電気・電子製品を中心に輸出及び生産が拡大し、経済成長を支えました。

不動産投資市場は、国内金利が上昇する状況下においても、市場参加者の物件取得意欲は高い状況が続いています。アセットタイプやエリアにより過熱感に差はあるものの、今後も個別物件の収益性の見極め及び金利動向等を踏まえた取引のタイミングが重要になると考えています。

J-REIT市場は、日銀が金融緩和的な政策スタンスを維持しつつも、政策金利の段階的な引き上げを進めており、国内金利が上昇する環境下で軟調な推移が続いています。当期末の東証REIT指数は、終値ベースで1,851.77ポイントとなりました。

（ⅱ）運用実績

当期は、2026年７月に「ダイエー茨木プロセスセンター」の建物の一部（譲渡価額103百万円）を譲渡しました。また、海外保有物件である「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」においては、賃貸借契約の満了に伴い、マスターリース契約を更新しました。内部成長の取組みとして、「イオンモール盛岡」においては、リニューアルオープンに合わせ、イベントホールを拡大するためのテナント区画の変更に伴い、防火シャッターの設置工事を行うとともに、館内２階共用部の床材の張り替えなどを実施しました。これにより、館内環境の向上を図るとともに、賃料の増額を実現しました。また、「イオンモールKAGOSHIMA BAY」では、空調設備に係る電気消費量及び温室効果ガス排出量の削減を目的として、インバーター盤の設置工事を実施しました。当該工事による借主（マスターレッシー）の光熱費削減額の一部を賃料に反映することで、賃料の増額を実現しました。その他、「イオンモール和歌山」や「イオンモール大垣」等においても、賃料の増額を実現しました。

このように借主（マスターレッシー）と協働のうえ、物件の競争力強化や、機能維持及び向上を目的とした投資を推進しています。

c. 資金の調達

本投資法人の2026年７月31日現在の有利子負債残高は187,900百万円であり、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金を加えた額の割合）は45.1％です。

2026年７月31日現在の長期有利子負債比率（有利子負債合計に対する長期有利子負債（１年内返済予定の長期借入金を含みます。）の割合）は100.0％及び金利の固定化比率（有利子負債合計に対する金利支払いが固定化された有利子負債（金利スワップで固定化された有利子負債を含みます。）の割合）は100.0％であり、LTVとあわせて引き続き健全かつ保守的な財務体質を保持しています。財務基盤をより強固なものとするため、有利子負債の返済期限の分散化及び長期化に取り組んでいます。

なお、2026年７月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

〈格付〉

信用格付業者	格付対象	格付内容	格付の見通し
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	ＡＡ	安定的

d. サステナビリティへの取組み

本投資法人では、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）（以下「ESG」といいます。）への取組みも推進しています。企業の社会的責任として持続可能な社会の実現を目指し、環境負荷の低減及びステークホルダーとの連携、協働に努めています。本投資法人の資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社において、ESGへの取組み方針・体制の明確化と取組み内容の開示拡充を推進するために、2021年12月にマテリアリティの策定及びTCFD提言への賛同を表明し、2023年にはKPIを公表しました。

様々な取組みの結果、外部機関からも評価され、2026年10月に「GRESB（Global Real Estate Sustainability Benchmark）リアルエステイト評価」において、総合スコアのグローバル順位により５段階で格付されるレーティングで「４スター」を取得しました。また、GRESBのESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を11年連続で獲得しています。ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「Aレベル」の評価を６年連続で取得しました。2026年３月にはMSCI ESG格付けにおいて「AA評価」を取得しました。

物件に対する評価として、当期においては、合計６物件でDBJ Green Building認証を再取得しました。2026年７月31日（第27期末）時点で保有物件の第三者認証取得率は、88.1％（総賃貸可能面積ベース）であり、DBJ Green Building認証が31物件、BELS認証物件が１物件、CASBEE不動産評価認証が４物件となっています。

この他、本資産運用会社において2026年３月に「健康経営優良法人 2026（中小規模法人部門）」の認定を７年連続取得しており、今後も本投資法人及び本資産運用会社はともにESGに対する積極的な取組みを進めていきます。

e. 業績及び分配金

前記の運用の結果、当期の業績は、営業収益21,438百万円、営業利益7,197百万円、経常利益6,061百万円、当期純利益5,968百万円となりました。なお、令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震、令和８年三陸沖地震及び令和８年奈良県地震の被害に係る工事金額（予定を含みます。）合計106百万円を特別損失に計上し、令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震及び令和８年三陸沖地震に関連する保険金の受取合計14百万円を特別利益に計上しています。

当期の分配金については、当期未処分利益5,969百万円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額2,839円を１口当たりの利益分配金としました。

また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第２条第２項第30号（イ）に定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額（投資法人計算規則第２条第２項第30号に定めるものをいいます。）の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています（注１）。

これらの方針に基づき、当期は一時差異等調整引当額として250百万円（１口当たり119円）、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震、令和８年三陸沖地震及び令和８年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908百万円（１口当たり432円）を分配することとしました。この結果、１口当たりの利益超過分配金は551円、１口当たりの分配金は3,390円となりました。

（注１）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、各営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針としています（注２）。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超えた金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行わないものとします。本投資法人において利益を超えた金銭の分配を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮することとし、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で（注３）、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施することとしています。

（注２）当期に計上された減価償却費相当額5,239百万円から当期における資本的支出の額3,097百万円を控除した金額は2,141百万円となります。

（注３）当期末時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計36,228百万円に対して、今期（2027年１月期）及び翌期（2027年７月期）に想定される資本的支出及び修繕費の額は10,351百万円であり、資産管理計画書における同期間の長期修繕計画についても現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高範囲内です。

（ロ）次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

今後の日本経済及びマレーシア経済は、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果を背景に、緩やかな景気回復が継続するものと期待されます。但し、日本においては、工事資材価格の高止まりや人手不足等により、工事価格の上昇や工期の長期化がみられるなど、建設関連コストや工期に関する不確実性が続いており、事業環境への影響には留意する必要があります。また、物価、金融政策及び金融資本市場の動向に応じた市場参加者の行動変化にも留意が必要です。さらに、各国の政治運営や中東情勢を含む国際情勢の変化など、政治・経済及び地政学上の不確実性についても注視する必要があります。

このような環境下、本投資法人は、イオングループ各社を借主（マスターレッシー）として建物全体を一括賃貸するマスターリース契約に基づく固定賃料契約により、継続して安定した賃料収入を確保していきます。

このほか、本投資法人は継続してイオングループの総合力を活用し、地域社会に支持され続ける生活インフラ資産を取得及び運用することで中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を目指すだけでなく、外部環境の変化に応じて、本投資法人の特徴であるキャッシュフロー創出力を活かした手元資金の有効活用が一層必要であると考えています。

b. 今後の運用方針

（ⅰ） 基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上を目指し、賃貸収入の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

（ⅱ） 投資方針と成長戦略

イオングループは、大規模商業施設をはじめとする様々な類型の商業施設を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を有しています。本投資法人の成長戦略においては、この総合力を最大限活用することで、ポートフォリオの中長期的な成長を目指します。

本投資法人は、イオングループが開発した商業施設等を、スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契

約及びマレーシア不動産投資に関する覚書に基づいてイオングループより取得することを通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループからみると、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発等）に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。本投資法人は、以上のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。

（ⅲ） 財務戦略

本投資法人は、保守的な負債比率を意識しつつ、強固な財務基盤を維持します。運用にあたっては、原則として、LTVを50％前後の水準とし、その上限を60％として運用を行います。リファイナンスリスク、金利変動リスクを低減させるため、借入期間の長期化及び金利の固定化を検討し、適切な運営を目指します。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産（投信法に定めるものをいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、資産を、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）に定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権、これらの資産のみを信託する信託の受益権又は投信法施行規則第221条の２第１項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、継続的な投資を通じて、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指して運用を行うことを基本方針としています（規約第27条）。

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、基本的に運用資産を長期保有します（規約第28条第１項）。また、本投資法人は、主として商業施設等（注１）の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている資産に投資を行うものとします（規約第28条第２項）（投資対象の詳細は、後記「２　投資方針／（１）投資方針／①　本投資法人の基本理念」をご参照ください。）。

本投資法人が投資を行う地域は、国内及び海外であり（規約第28条第３項）、国内においては特に地域を限定せずに投資を行い、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域（注２）及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域も中心的な投資対象エリアとします（規約第28条第３項）。商業施設等の投資対象の詳細及び国内と海外の投資比率の詳細等については、後記「２　投資方針／（１）投資方針／⑥　ポートフォリオ構築方針／（イ）投資対象と投資比率」をご参照ください。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第41条の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2012年12月３日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程として運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注３）を制定しています。

（注１）商業施設等とは、商業施設及び物流施設並びにこれらの関連施設をいいます。このうち、商業施設とは、小売業その他の物品販売業、遊興娯楽施設その他の集客施設（駐車場や物流のための設備装置等を含みます。）を備えた施設をいい、物流施設とは、商品その他の物品の流通及び運搬の用に供される倉庫その他の貯蔵施設をいいます。それらの詳細は、後記「２　投資方針／（１）投資方針／②　本投資法人の基本方針」をご参照ください。

（注２）アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

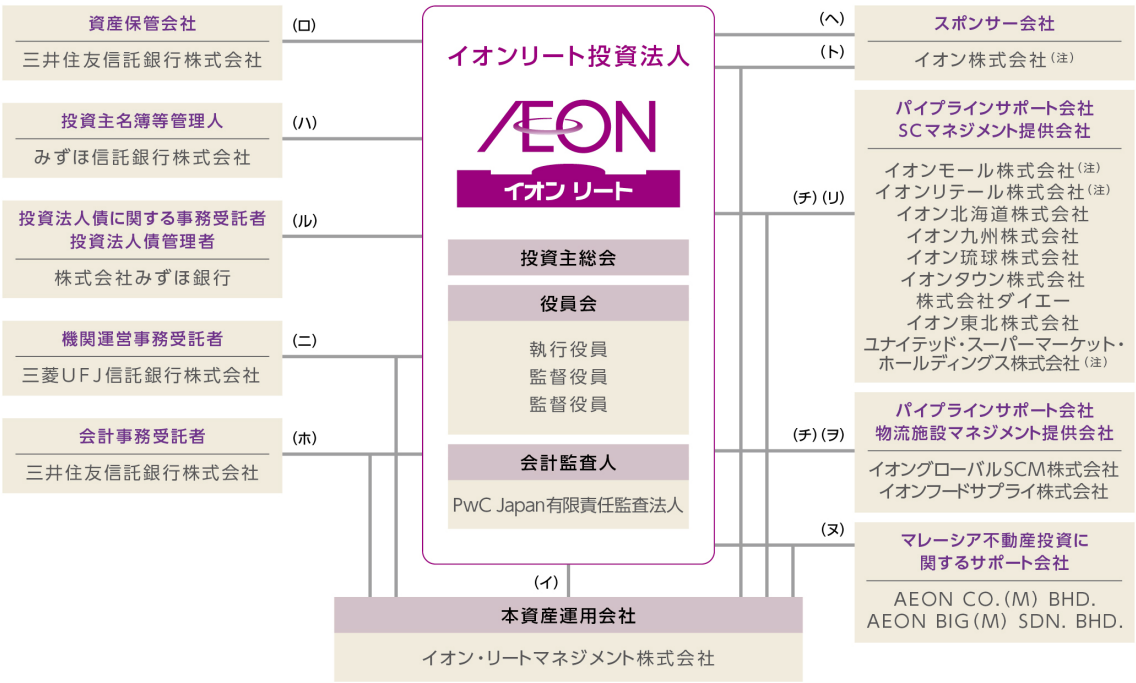
（注３）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案しこれに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約の定める範囲内において、投資主総会の決議を経ることなく変更されることがあります。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資口は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図



（イ）資産運用委託契約
（ロ）資産保管業務委託契約
（ハ）投資口事務代行委託契約
（ニ）一般事務委託契約
（ホ）会計事務等に関する業務委託契約
（ヘ）商標使用許諾契約
（ト）スポンサーサポート契約
（チ）パイプラインサポート契約
（リ）SCマネジメント契約
（ヌ）マレーシア不動産投資に関する覚書
（ル）財務及び発行・支払代理契約／管理委託契約・事務委託契約
（ヲ）物流施設マネジメント契約

（注）イオン株式会社、イオンモール株式会社、イオンリテール株式会社及び株式会社カスミ（ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社の完全子会社）は、特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	イオンリート投資法人	本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保のため、基本的に運用資産を長期保有することとします。また、本投資法人は、主として商業施設等の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている資産に投資を行うことを目的とします。
資産運用会社 （投信法第198条関係）	イオン・リートマネジメント株式会社	本投資法人との間で締結している資産運用委託契約に基づき、資産運用会社として、本投資法人の規約に従い、本投資法人の資産運用に係る業務を行います。
資産保管会社 （投信法第208条関係）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人との間で締結している資産保管業務委託契約に基づき、資産保管会社として、本投資法人の資産保管業務等を行います。
投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	本投資法人との間で締結している投資口事務受託契約に基づき、投資主名簿等管理人として、本投資法人の投資主名簿の作成及び備置その他の投資主名簿に関する事務、募集投資口の発行に関する事務、投資主に対して分配する金銭の支払に関する事務、投資主等の権利行使に関する請求その他の投資主等からの申出の受付に関する事務等を行います。
一般事務受託者 （機関運営事務受託者）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	本投資法人より、その機関の運営に関する事務を受託します。
一般事務受託者 （会計事務受託者）	三井住友信託銀行株式会社	本投資法人より、本投資法人の会計及び納税等に係る業務を受託します。
一般事務受託者 （投資法人債に関する事務受託者／投資法人債管理者）	株式会社みずほ銀行	本投資法人が発行し、本書の日付現在未償還である投資法人債に関する一般事務に係る業務等を行います。
会計監査人 （投信法第96条関係）	PwC Japan有限責任監査法人	本投資法人より、本投資法人の会計監査に係る業務を受託します。
スポンサー会社	イオン株式会社（注１）	スポンサーサポートの提供及び商標の使用許諾を行います（注２）。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
パイプラインサポート会社 SCマネジメント提供会社	イオンモール株式会社（注３） イオンリテール株式会社（注３） イオン北海道株式会社 イオン九州株式会社 イオン琉球株式会社 イオンタウン株式会社 株式会社ダイエー イオン東北株式会社 ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社	a．物件供給（物件パイプライン）サポート及びSCマネジメントを行います（注２）。 b．イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です。 c．イオンモール株式会社及びイオンリテール株式会社は、本投資法人の保有資産の一部を賃借する契約の賃借人です（2026年７月期の末日から過去３年間において当該各利害関係人等から貸借取引の対価として受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額が、2026年７月期の営業収益の合計額の20％を超え、また、2027年１月期の開始日から３年間に当該各利害関係人等から貸借の取引の対価として受領することが見込まれる金額の合計額の一営業期間当たりの平均額が直近の営業収益の合計額の20％を超えています。）。 d．ユナイテッドスーパーマーケット・ホールディングス株式会社の完全子会社である株式会社カスミ（注４）は、本投資法人の保有資産の一部の前所有者です（2026年７月期の末日から過去３年間において、当該利害関係人等との間で本投資法人が不動産等（不動産、不動産の賃借権又は地上権をいいます。以下、本d.において同じです。）の取得の対価として支払いを行った金額の合計額が、同期間中に本投資法人が不動産等及び不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の対価として支払い、又は受領した金額の合計額の20％以上に相当します。）。 e．その他、本投資法人の保有資産に関連する付随的契約を締結しています。
パイプラインサポート会社 物流施設マネジメント提供会社	イオングローバルSCM株式会社 イオンフードサプライ株式会社	物件供給（物件パイプライン）サポート及び物流施設マネジメントを行います（注２）。
海外サポート会社	AEON CO. (M) BHD. （イオンマレーシア社） AEON BIG (M) SDN. BHD. （イオンビッグマレーシア社）	マレーシア不動産投資に関するサポートを行います（注２）。

（注１）特定関係法人（本資産運用会社の親会社）に該当します。
（注２）詳細については、後記「２　投資方針／（１）投資方針／④　本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート　～　各種サポート契約の内容」及び後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑤　サポート契約」をご参照ください。
（注３）特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第２号の取引（不動産等信託受益権の取得・譲渡の取引）及び第４号の取引（不動産の貸借の取引）を行い、又は行った法人）に該当します。
（注４）特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第１号の取引（不動産等の取得・譲渡の取引）を行い、又は行った法人）に該当します。

③本投資法人が出資する海外不動産保有法人の仕組図

<table>
<tr><td colspan="2">海外不動産保有法人（注１）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">不動産等（注２）</td><td>負債</td></tr>
<tr><td>資本金等
（注３）</td></tr>
</table>

（注１）JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.

（注２）運用資産は、マレーシアの不動産である「イオンモール セレンバン ２」です。

（注３）本海外不動産保有法人に係る出資総額239,110,002マレーシア・リンギット（以下「RM」といいます。以下同じです。）のうち、本投資法人は239,110,002RM（100.0%）を出資しています。

（４）【投資法人の機構】

本投資法人の統治に関する事項及び投資法人による関係法人に対する管理体制の整備状況は、主として以下のとおりです。

①　投資主総会

（ア）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会の決議は、原則として、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、その議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません（投信法第93条の２第２項）。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、執行役員、監督役員若しくは会計監査人の選任若しくは解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結若しくは解約、解散、投資口の併合又は執行役員、監督役員若しくは会計監査人の責任の免除に係る議案で、規約第14条第３項に定める手続を経たもの及び規約第14条を変更する規約変更に係る議案を除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

（イ）本投資法人の資産運用の対象及び方針は、規約に定められています（規約第７章）。従って、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ウ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（投信法第198条、規約第41条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも、原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

（エ）投資主総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、役員会の決議に基づき執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人が、これを招集します（規約第９条第１項）。本投資法人の投資主総会は、2017年９月25日及び同日以後遅滞なく招集し、以後、隔年ごとの９月25日及び同日以後遅滞なく招集します。また、本投資法人は、必要があるときは、随時投資主総会を招集します（規約第９条第２項）。

（オ）投資主総会を招集するには、執行役員は、投資主総会の日の２ヶ月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに、投資主に対して、書面をもってその通知を発することとします（投信法第91条第１項、規約第９条第３項本文）。但し、規約第９条第２項第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、当該公告をすることを要しません（規約第９条第３項但書）。

（カ）規約第34条に定める決算期から３ヶ月以内に開催される投資主総会において権利を行使することができる投資主は、当該決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします。また、本投資法人は、必要あるときは、役員会の決議により定め、法令に従いあらかじめ公告する基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、投資主総会においてその権利を行使することのできる投資主とすることができます（規約第15条第１項）。

（キ）投資主総会の議長は、執行役員が１人の場合はその執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たります。但し、議長たる執行役員に事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、ほかの執行役員又は監督役員の１人がこれに代わります（規約第10条）。

②　執行役員、監督役員及び役員会

（ア）執行役員は、本投資法人の業務を執行し、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。但し、投資主総会

の招集、一般事務受託者への事務の委託、資産運用委託契約又は資産保管委託契約の締結又はこれらの契約内容の変更、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた重要な職務の執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第１項）。また、役員会は、重要な職務の執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第１項）。

（イ）執行役員は１人以上、監督役員は２人以上（但し、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とします（投信法第95条第２号、規約第16条）。

（ウ）執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

（エ）執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年とします。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項）。

（オ）補欠の役員（執行役員及び監督役員をいいます。以下同じです。）の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、その直前に役員が選任された投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします（規約第17条第３項本文）。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（投信法第96条第２項、会社法第329条第２項、投信法施行規則第163条第３項但書、規約第17条第３項但書）。

（カ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行います（規約第21条第１項）。

（キ）役員会は、法令に別段の定めがある場合のほか、執行役員が１人の場合はその執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれを招集します（投信法第113条第１項、規約第20条第１項）。

（ク）役員会招集権者以外の執行役員及び監督役員は、投信法の規定に従い、役員会の招集を請求することができます（投信法第113条第２項、第３項、規約第20条第２項）。

（ケ）役員会の招集通知は、役員会の日の３日前までに執行役員及び監督役員の全員に対して、発するものとします。但し、執行役員及び監督役員の全員の同意を得て、招集期間を短縮し又は招集手続を省略することができます（投信法第115条第１項、会社法第368条、規約第20条第３項、４項）。

（コ）役員会の議長は、執行役員が１人の場合は当該執行役員が、執行役員が２人以上の場合は役員会においてあらかじめ定めた順序に従い執行役員の１人がこれに当たるものとし、当該執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、他の執行役員がこれに当たります（規約第20条第５項本文）。但し、全執行役員に欠席又は事故がある場合は、役員会の議長は、役員会においてあらかじめ定めた順序に従い、監督役員のうち１人がこれに当たります（規約第20条第５項但書）。

③　会計監査人

（ア）会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条第１項、規約第23条）。

（イ）会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。なお、会計監査人は、投資主総会において別段の決議がされなかったときは、当該投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条、規約第24条）。

（ウ）会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

④　資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

（ア）本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用に係る業務を本資産運用会社へ、資産の保管に係る業務を資産保管会社へ委託しています。本投資法人は、資産の運用及び保管に係る業務以外の業務に係る事務であって投信法及び投信法施行規則により第三者に委託しなければならないとされる事務については第三者へ委託しています。

（イ）本投資法人の資産運用を行う本資産運用会社に係る、本書の日付現在における運用体制は、主として以下のとおりです。

a．取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本投資法人の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

b．コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。コンプライアンス部は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資運用部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。資産管理部は、資産の管理等の業務を行います。財務企画部は、財務グループとIR・企画グループからなり、財務グループにおいて、財務方針及び資金計画の策定及び見直し並びに資金調達等の業務を行い、IR・企画グループにおいて、運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等の策定及び見直し並びにインベスター・リレーションズ及び広報等の業務を行います。経営管理部は、経営管理グループとシステムグループからなり、経営管理グループにおいて、各種庶務業務及び経営管理等の業務を行い、システムグループにおいて、情報システムの管理及び開発管理等の業務を行います。経理部は、経理、決算及び税務等の業務を行います。

c．投資委員会及びコンプライアンス委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に際し、投資委員会を開催しその決議を得ます。また、本資産運用会社は、投資判断にあたっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。

⑤　内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、その役員会規程において、役員会を３ヶ月に１回以上開催することと定めています。本投資法人の役員会においては、執行役員及び監督役員が出席する（本投資法人は役員会の議事録の作成のため機関運営事務受託者を同席させることができます。）ほか、必要に応じ本資産運用会社が臨席の上、業務執行状況及び本資産運用会社による業務執行状況等について執行役員が報告を行い、本資産運用会社は執行役員が報告を行うに当たり補足説明等の補助業務を担うとともに監督役員から資産運用業務の状況等に関して報告を求められた場合はこれに応じることにより、役員会を通じた管理を行う内部管理体制を確立しています。また、本書の日付現在、本投資法人の監督役員には、弁護士２名（うち、１名は公認会計士としての実務経験を有します。）が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の職務執行につき様々な見地から監督を行っています。

⑥　内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務執行状況並びに本資産運用会社による資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する事項について報告を受け、役員会に臨席する本資産運用会社に必要に応じてこれらの事項につき報告を求めます。一方、会計監査人は、決算期毎に本投資法人の計算書類等の監査を行い、これらの承認を付議する役員会に先立ち監査報告会を開催し、監査内容を執行役員及び監督役員に報告し、また、会計監査報告を作成することに加え、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときには、遅滞なくこれを監督役員に報告する職務を担っています。

⑦　投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本資産運用会社については、本資産運用会社の利害関係人等との不動産等の取得・売却・管理の委託及び賃貸を行う際には、当該取引の内容を記載した書面を本投資法人へ交付するものとされています。
その他の関係法人については、本資産運用会社を通じて、その業務の状況についての掌握を図っています。

⑧　投資運用の意思決定機構及び投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

（ア）本投資法人について
本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されており、役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

（イ）資産運用会社について
本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するため社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注１）	235,767,308,729円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,102,569口

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた純額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（注２）本投資法人は、本書の日付現在において、自己投資口（投信法第94条において準用する会社法第308条第２項の規定により議決権を有しない投資口）は、保有しておらず、相互保有投資口（投信法施行規則第160条の規定により議決権を有しない投資口）も該当ありません。

本書の日付までの最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（注１）（千円）		備考
		増加口数	残高	増減額	残高	
2023年２月１日	公募増資	75,700	2,120,167	9,922,680	239,407,064	（注２）
2023年２月21日	第三者割当増資	3,785	2,123,952	496,134	239,903,198	（注３）
2024年10月21日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,123,952	△155,048	239,748,150	（注４）
2025年１月21日	消却	△21,383	2,102,569	△2,708,787	237,039,362	（注５）
2025年４月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,102,569	△113,538	236,925,824	（注６）
2026年４月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,102,569	△250,205	236,675,618	（注７）
2026年10月20日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	－	2,102,569	△908,309	235,767,308	（注８）

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた差額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（注２）１口当たり発行価格135,456円（発行価額131,079円）にて、新規物件の取得の資金調達を目的として、公募により新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価額131,079円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注４）2024年９月13日開催の本投資法人役員会において、第23期（2024年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり73円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年10月21日よりその支払を開始しました。

（注５）2024年９月17日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（21,383口）については、2025年１月７日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年１月21日に消却しました。

（注６）2025年３月17日開催の本投資法人役員会において、第24期（2025年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり54円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年４月18日よりその支払を開始しました。

（注７）2026年３月17日開催の本投資法人役員会において、第26期（2026年１月期）に係る金銭の分配として、１口当たり119円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2026年４月20日よりその支払を開始しました。

（注８）2026年９月14日開催の本投資法人役員会において、第27期（2026年７月期）に係る金銭の分配として、１口当たり432円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2026年10月20日よりその支払を開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2026年７月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	397,052	18.88
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目５番地１	368,169	17.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号 赤坂インターシティＡＩＲ	306,905	14.59
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	90,428	4.30
ＳＴＡＴＥ　ＳＴＲＥＥＴ　ＢＡＮＫ　ＡＮＤ　ＴＲＵＳＴ　ＣＯＭＰＡＮＹ　５０５００１	ＯＮＥ　ＣＯＮＧＲＥＳＳ　ＳＴＲＥＥＴ，　ＳＵＩＴＥ　１，　ＢＯＳＴＯＮ，　ＭＡＳＳＡＣＨＵＳＥＴＴＳ	27,456	1.30
三井住友信託銀行株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号	27,150	1.29
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目５番１号	25,339	1.20
ＪＰ　ＭＯＲＧＡＮ　ＣＨＡＳＥ　ＢＡＮＫ　３８５７８１	２５　ＢＡＮＫ　ＳＴＲＥＥＴ，ＣＡＮＡＲＹ　ＷＨＡＲＦ，ＬＯＮＤＯＮ，Ｅ１４　５ＪＰ，ＵＮＩＴＥＤ　ＫＩＮＧＤＯＭ	24,665	1.17
ＢＮＹＭ　ＡＳ　ＡＧＴ／ＣＬＴＳ　１０　ＰＥＲＣＥＮＴ	２４０　ＧＲＥＥＮＷＩＣＨ　ＳＴＲＥＥＴ，　ＮＥＷ　ＹＯＲＫ，　ＮＥＷＹＯＲＫ　１０２８６　Ｕ．Ｓ．Ａ．	20,064	0.95
株式会社みずほ銀行	東京都千代田区大手町一丁目５番５号	20,000	0.95
合計		1,307,228	62.17

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数点第３位を切り捨てて記載しています。

（参考）　所有者別の状況

（2026年７月31日現在）

区分		投資口の状況							
		政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の国内法人	外国法人等		個人・その他	計
						個人以外	個人		
投資主数（人）		－	144	21	505	278	160	36,913	38,021
	割合（%）	－	0.4	0.1	1.3	0.7	0.4	97.1	100.0
所有投資口数（口）		－	1,037,487	51,688	455,861	301,232	695	255,606	2,102,569
	割合（%）	－	49.3	2.5	21.7	14.3	0.0	12.2	100.0

（注）割合は小数点第２位を四捨五入して記載しています。

２【投資方針】

（１）【投資方針】

①　本投資法人の基本理念

本投資法人は、主として商業施設等（注）の用に供され又は供されることが可能な不動産（複数の不動産が一体的に開発又は利用されている場合を含みます。）が本体又は裏付けとなっている資産に投資を行うことを目的とする投資法人です。

（注）商業施設等の定義については、前記「１　投資法人の概況／（２）投資法人の目的及び基本的性格／①　投資法人の目的及び基本的性格」をご参照ください。

本投資法人において、商業施設等は、地域社会の豊かな暮らしに欠かせない存在、すなわち、「小売から暮らしを支える『地域社会の生活インフラ資産』」であるとの認識のもと、このような商業施設等を本投資法人の主な投資対象と位置付けています。本投資法人は、商業施設等への投資を通じて人々の豊かな生活の実現及び地域社会への貢献を理念としながら、中長期にわたる安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目指します。

本投資法人のスポンサーは、本資産運用会社の親会社であるイオン株式会社（以下「イオン（株）」又は「スポンサー」ということがあります。）です。イオン（株）は、自らを持株会社とするイオングループ（注）という企業グループを形成しています。

イオングループは、平和で豊かな暮らしの実現を目指し、地域の生活に欠かせない生活インフラとしての小売業を通じて、地域の人々の暮らしと共に成長してきました。本投資法人は、かかるイオングループの成長を取り込むことにより本投資法人の着実な成長につなげること、すなわち、イオングループが運営する商業施設等を中心に投資を行うことを基本理念としています。

（注）本書において、イオングループとは、純粋持株会社であるイオン（株）並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社にて構成されるグループをいいます。

②　本投資法人の基本方針

（ア）イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ

本投資法人は、前記「①　本投資法人の基本理念」に記載のとおり、主として、「地域社会の生活インフラ資産」である商業施設等に投資します。なかでも、中長期にわたり安定したキャッシュ・フローの創出が見込まれる、イオングループが運営する大規模商業施設を中心としたポートフォリオを構築します。

本書において、「大規模商業施設」とは、下表におけるSRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）、RSC（リージョナル型ショッピングセンター）及びCSC（コミュニティ型ショッピングセンター）という３つの区分のいずれかに該当する商業施設を意味するものとします。

これら大規模商業施設を含む商業施設等への投資比率等については、後記「⑥　ポートフォリオ構築方針／（イ）投資対象と投資比率」をご参照ください。

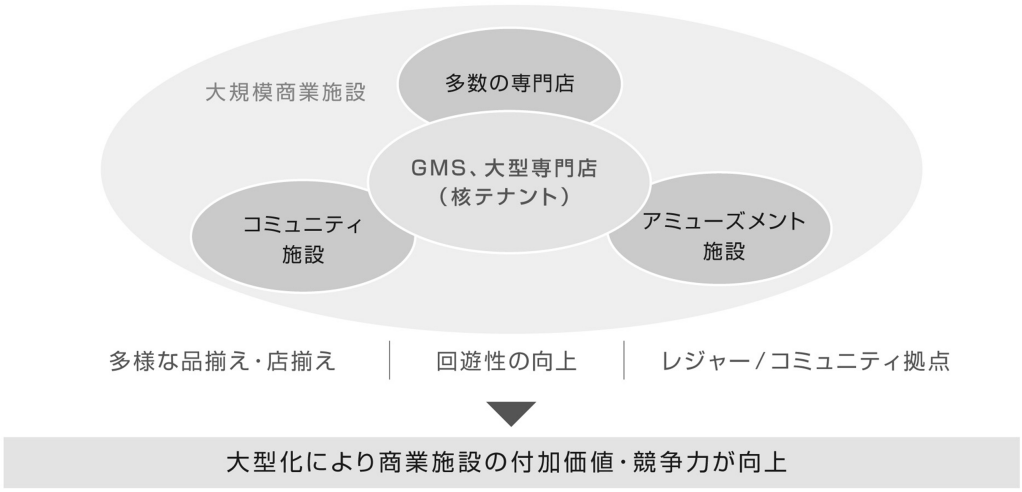
類型		特徴
大規模商業施設	SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）	RSCをより大型化した、複数の核テナントと、200店を超える専門店を有するショッピングモール（注１）を備えた超広域商圏型ショッピングセンター（注２）。
	RSC（リージョナル型ショッピングセンター）	大型GMS（注３）等を核テナントとして、50店以上の専門店を有する広域商圏型ショッピングセンター。日常生活用品から衣料、サービス、エンターテイメント施設等の幅広い業種と業態のテナントが揃った一日中滞在できる「時間消費型」の商業施設。
	CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）	GMS、ディスカウントストア又は大型食品スーパー等を核テナントとし、20～50店程度の専門店を有する商業施設。
その他の商業施設	NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）	食品スーパー等を核テナントとし、10～30店程度の専門店を有する、日常生活用品を主体とした商圏の小さい小型商業施設。
	SM（スーパーマーケット）（注２）	食料品や日用品等の購買頻度の高い商品を主力商品とした食品スーパー。
物流施設		上記小売業を支えるサプライチェーンを担う物流施設。

（注１）本書において、「ショッピングモール」とは、専門店を主要通路沿いに計画的に配置し、モール（遊歩道・商店街）を形成することで、回遊性を高めた一体的な商業集積店舗網をいいます。また、後記「③　イオングループの競争力／（ア）イオングループの概要」記載のモール型RSCといったショッピングモールを備えた商業施設を「モール型」商業施設と称することがあります。

（注２）本書において、「ショッピングセンター」とは、一般に、ディベロッパーのもとに計画、開発、所有され、１つの組織体として、運営されている小売業、飲食業、サービス業等の集団的商業施設を意味するものをいいます。多くの場合、各ショッピングセンターの商圏の特性に適合した立地や規模、テナント構成を有し、店舗タイプや商業施設の規模に適合する駐車場が併設されています。なお、本書において、「ショッピングセンター」を「SC」、「スーパーマーケット」を「SM」と、それぞれ表記することがあります。

（注３）本書において、「GMS」とは、General Merchandise Storeの略称であり、食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に揃えている総合スーパーをいいます。

＜大規模商業施設の特徴＞



一般に、大規模商業施設は、広い駐車場を備え、GMSや大型専門店等の核テナントと多くの専門店テナントにより形成されている商業集合体をいいます。核テナントと専門店テナントという商業の集積により品揃え・店揃えに幅を持たせ、さまざまな年代・客層のニーズに応えるとともに、モールと呼ばれるショッピングのための遊歩道を設け、商業施設内の回遊性を高めて比較購買を可能にすることで、商業施設全体の集客力の向上を図っています。

最近では、「モノ消費からコト消費へ」と言われるように、核テナントとして映画館等のアミューズメント施設を導入したり、カルチャー教室やフィットネスクラブ等のコミュニティ施設を商業施設内に設けたりと、商業施設は、単にモノを買う場所から、レジャーやコミュニティの拠点として滞在して時間を楽しむという時間消費型の施設へと変化してきています。大規模商業施設は、売場面積の広さゆえに区画運営に柔軟性を保てることから、消費者のライフスタイル・ニーズ等の変化に柔軟に対応できると考えています。このような大規模商業施設の特性を引き出す形で商業施設の大型化を図ることで、商業施設に付加価値をもたらし、競争力を向上させるものと考えています。

（イ）イオングループの総合力を活用した高い成長力

本投資法人及び本資産運用会社は、イオングループの総合力を活用するため、イオングループ各社（後記「④　本投資法人の成長戦略／（イ）外部成長戦略」にて定義されます。以下同じです。）との間で「スポンサーサポート契約」、「パイプラインサポート契約」、「SCマネジメント契約」、「物流施設マネジメント契約」及び「マレーシア不動産投資に関する覚書」を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、これらの各種契約を通じ、イオングループにおける商業施設の開発・運営・取得などのノウハウとネットワークを最大限活用します。また、本投資法人は、イオン（株）との間で「商標使用許諾契約」を締結することを通じて、イオングループのブランド力を活用します。

これら「スポンサーサポート契約」、「パイプラインサポート契約」、「SCマネジメント契約」、「物流施設マネジメント契約」、「マレーシア不動産投資に関する覚書」及び「商標使用許諾契約」の概要につきましては、後記「④　本投資法人の成長戦略／（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート　～　各種サポート契約の内容」をご参照ください。

（ウ）戦略的なキャッシュ・マネジメントと安定した財務基盤

本投資法人は、中長期的に安定したキャッシュ・フローを確保しつつ、運用資産が着実に成長を遂げられるよう、安定した財務基盤を構築することを基本方針とします。具体的には、財務健全性確保のため、本投資法人は、原則として、その保有する資産総額に対する有利子負債総額（短期借入金、長期借入金、投資法人債及びその他有利子負債の合計をいいます。以下同じです。）に預り敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合（以下「LTV（敷金込み）」といいます。）を50％前後の水準で運用するとともに（注）、メガバンクを中心とした金融機関との強固かつ安定的な取引関係を築くことを基本方針としています。

なお、本投資法人は本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）より、長期発行体格付（AA（ダブルエー））を取得しています。

また、本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む手元資金を、物件の新規取得、運用物件の増床、改装、改築等の機能的改善を伴う活性化投資、借入金の返済等に戦略的に活用するといった、その時々において最も有効的かつ戦略的なキャッシュ・マネジメントを行います。

（注）LTVの上限は60％として運用を行います。但し、運用資産の取得等により、短期的にそれらの数値を超えることがあります。

（エ）投資主価値を最大化するための体制（ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係）

本投資法人は、イオングループの総合力の活用により投資主価値を最大化することを目指し、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにとっても利益となる、投資主とイオングループとのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係（注）を構築します。

また、スポンサーサポート契約において、イオン（株）は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び同社の保有する投資口についてその保有を継続し一定の比率（19.9％）を保つように努めること等を規定しています。また、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにおいても利益となる関係の構築に向けて、本投資法人は、その資産の運用に関し本資産運用会社に支払う報酬につき、本投資法人の運用成績に連動する運用報酬体系を採用しています。

なお、「ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係」の構築と同時に、利害関係者取引に対応するための透明性の高いガバナンスを実現するため、本投資法人は、種々の施策を講じています。その詳細につきましては、後記「④　本投資法人の成長戦略」及び「⑤　適切なガバナンス体制の構築　～　投資主とスポンサーとの利益共有・利益相反防止策」をご参照ください。

（注）ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係とは、本書においては、イオングループの総合力の活用が、本投資法人の投資主価値の

最大化につながり、同時に、投資主価値の最大化がイオングループの企業価値の向上につながる、といった関係をいいます。

③　イオングループの競争力

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社のスポンサーであるイオン（株）を中心とするイオングループは、小売業から豊かな暮らしの実現を目指し、「地域社会の生活インフラ資産」の提供を通じて地域の人々の日々の暮らしと共に成長してきた企業グループです。

＜イオングループの競争力＞

イオングループの概要は以下のとおりです。

（ア）イオングループの概要

イオングループは、初代岡田惣左衛門が1758年（宝暦８年）に四日市において太物・小間物商を開業、1926年（大正15年）に六代目惣右衛門が株式会社岡田屋として改組し、今に至っています。イオングループは、これまで「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という企業理念のもと、小売業を発展させてきました。現在は、GMS（総合スーパー）事業を核とした小売事業を中心として、総合金融、ディベロッパー、サービス等の各事業を複合的に展開しています。これらの高い競争力を有する事業の有機的な結集により相乗効果（シナジー）が創出され、さらなる成長が期待できると考えます。また、商業施設の開発・運営においては、モール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）（注）をはじめ食品スーパー等、多様な商業施設の競争力の維持・向上に関する様々なノウハウを蓄積しています。

イオングループは、日本を含むアジアをひとつのマーケットととらえ、複数の東南アジア諸国にて事業を展開しています。成長著しいアジア地域において、GMSを核としたショッピングセンターの出店を加速し、これをプラットフォームにクレジットカード事業、サービス事業、専門店事業等の各事業が連携したマルチフォーマットでの展開を推進しています。

（注）モール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）とは、建物の階数が２～４階の低層で、両側に２つ以上の核店舗（GMSや百貨店、大型専門店等）を配し、この核店舗を専門店モールで結んでいる建物形態を持つRSCのことをいいます。

（イ）イオングループの商業施設に対する考え方

a.「立地創造力」と「まちづくり」

イオングループは、「小売業は地域に根ざし、地域とともに成長していく地域産業である」との信念のもと、大規模商業施設の開発・建設・運営を「立地創造力」を活用した「まちづくり」として捉えています。

「立地創造力」とは、商圏における大規模商業施設を運営していくため、立地の分析に留まらず、商圏の特性や顧客ニーズを勘案し、その立地に適した業態、テナントミックス及びゾーニング等を検討し、周辺地域及び専門店企業との対話を通じて、大規模商業施設を開発し、商業施設の立地としてのさらなる魅力を創りあげる力のことをいいます。また、「まちづくり」とは、地方自治体、地域住民との連携を図り、行政窓口、銀行、クリニック等の公共的な機能を取り込むことに加え、自然環境を含めた地域の環境面に配慮することで、商業施設が地域社会と共に発展することを目指すことをいいます。

b.「小売と商業施設は密接不可分」

イオングループは、集客力の高い小売は商業施設の競争力を高め、競争力の高い商業施設は小売の集客力を高めるという相互補完の関係にあり、「小売と商業施設は密接不可分」であると考えています。

c.「お客さま第一」の姿勢

イオングループは、「すべてはお客さまのために考え、行動する」という「お客さま第一」という基本理念を持っています。「すべてはお客さまのために」の視点で行動し、前例や慣習にとらわれることなく「お客さまの日々の暮らし」に貢献することを永遠の使命としています。

イオングループの商業施設の開発においても、地域のお客さまへの貢献を第一として、時代の変化に応じて、郊外のモール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）と呼ばれる大規模商業施設から、都心の

利便性の高いミニスーパーまで、新しいタイプの商業施設を開発・運営し、「お客さまの日々の暮らし」に「楽しさ」「利便性」「安心」「信頼」を提供することを目指しています。

d. 環境・地域共生に配慮したモールづくり

イオングループにおいて、「環境と共生するモールづくり」「地域と共生するモールづくり」は、その社会的責務であると同時に、地域におけるショッピングモールの持続的成長につながるものと認識しています。ソーラーパネルによる太陽光発電やLED照明の導入といった省エネルギー活動を通じてCO_2の排出量の削減を進めるとともに、地域植生にあった苗木を植樹するといった地域の生態系を守るための取り組みも進めています。

（ウ）イオングループの競争戦略～イオングループの大規模商業施設における開発力、運営力～

イオングループは、前記の「小売と商業施設は密接不可分」という考え方のもと、小売業と商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルを構築しており、このビジネスモデルにイオングループの競争優位性があります。

多くの商業ディベロッパーにとって、核テナントの誘致が大規模商業施設の開発における重要な要素となっていますが、イオングループは小売業と商業ディベロッパー業という二つの事業を合わせ持っているため、GMS（総合スーパー）等を核テナントとするモール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）をはじめとする大規模商業施設を一体的に開発、運営することができます。

a. 小売業としてのイオングループの競争力

（ⅰ）強い集客力を持つ核テナント（GMSないし総合スーパー）

イオングループでは、大規模商業施設の集客力は、核テナントと呼ばれる大型テナントの集客力と専門店の集積度合の相乗効果により決まると考えています。小売業としてのイオングループのGMS（総合スーパー）は、戦略的な物流機能によりコストを低減しながら、豊富な商品構成により、核テナントとしての高い競争力を確保しています。なお、小売業としてのイオングループの中核会社は「イオンリテール株式会社」（以下「イオンリテール（株）」ということがあります。）です。

イオングループは、核テナントとなりうるGMSを国内外で多数店舗展開しており、イオングループが展開するGMSは、衣・食・住の幅広い品揃えとトップバリュ（注）をはじめとした競争力のある商品により、日常生活のお客さまのニーズに対応でき、近隣商圏において強い集客力を持つ商業施設です。また、幅広い品揃えを持つGMSが核テナントとしてあることで、ショッピングモールの専門店との比較購買による買い物の楽しさを高め、専門店の商品ラインナップを補完し、商業施設としての魅力をより高めています。

（注）トップバリュは、イオングループの登録商標であり、イオングループにおけるプライベートブランド（独自の商標）です。

（ⅱ）戦略的な物流機能

イオングループは、独自の物流機能を全国規模で保有しています。小売業のバリューチェーンにおいて、トップバリュをはじめとする開発商品の調達から各店舗への配送までの効率的なサプライチェーン・マネジメントのノウハウが、イオングループの小売事業の競争力向上のための重要な要素となっており、小売業の競争力を確保しながら核テナントの魅力を高め、結果的に商業施設の価値を高めることに繋がっています。イオングループが有する物流機能は、イオングループにとって貴重な事業基盤となっています。

b．商業ディベロッパーとしてのイオングループの競争力（開発力）

（ｉ）日本有数の商業ディベロッパーとしてのイオングループの開発力

イオングループは、小売業及び商業ディベロッパー業を融合したビジネスモデルを採用しています。小売業及び商業ディベロッパー業を通じて培った経験とノウハウを基礎として、様々な立地においても、最適かつ多様な形態の商業施設開発を可能とする開発力を有しています。なお、商業ディベロッパーとしてのイオングループの中核会社は「イオンモール（株）」です。

イオングループは、現在、GMS（総合スーパー）等を核テナントとしてこれにショッピングモールを配したモール型RSC（リージョナル型ショッピングセンター）が、最も競争力のある商業施設として、大規模商業施設の主流となっていると考えています。

（ⅱ）大規模商業施設の希少性とイオングループのシェア

2007年に、まちづくり三法が改正され、郊外での大規模商業施設の開発規制が強化されたため、2008年以降、大規模商業施設の開発件数は大幅に減少しており、イオングループの大規模商業施設の希少性がより一層高まっています。

また、法改正以降も、イオングループの大型商業施設に関する開発実績・ノウハウが地方行政機関、住民に高く評価されており、規制強化により大規模商業施設の開発が難しいエリアにおいても、まちづくりという観点から、イオングループと地域社会が協働することで、多くの大規模商業施設を開発しています。

c．商業ディベロッパーとしてのイオングループの競争力（運営力）

大規模商業施設の競争力維持・向上のために、商圏を分析しながら最適なテナントミックスや業態開発を施すことが重要です。そして、最適なテナントミックスの構築には、競争力のある専門店の誘致を含むテナントのリーシング力が不可欠です。

イオングループは、郊外も含めたすべての大規模商業施設の開発・運営において、専門店テナントとのネットワークを通じて自らリーシングを行っています。

（ｉ）イオングループのテナントリーシングの考え方

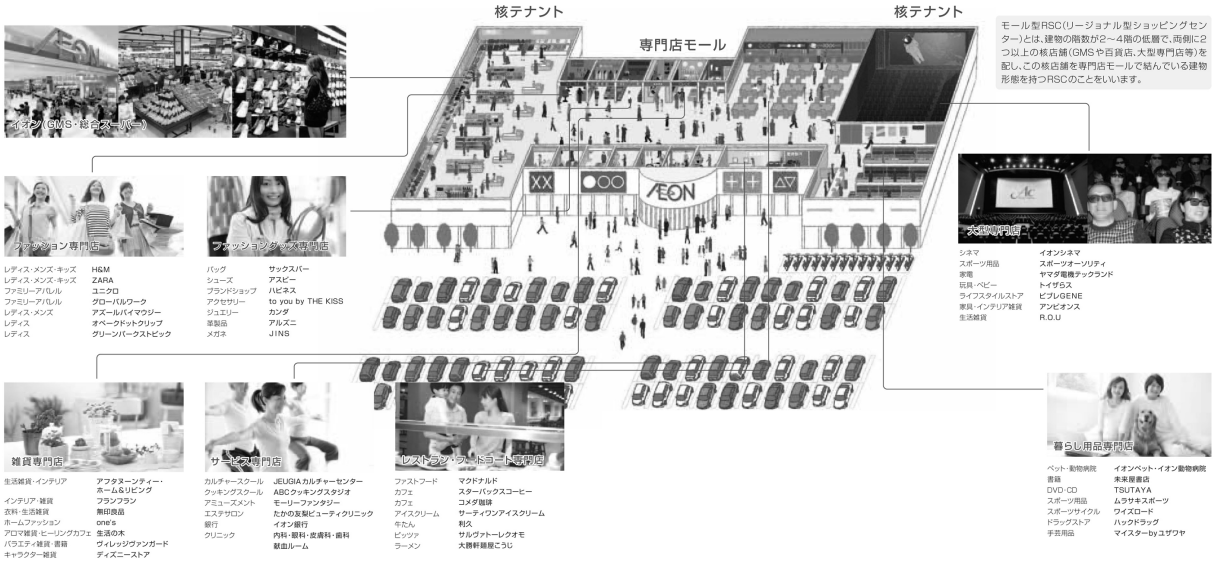
イオングループは、専門店の誘致に際し、①ナショナルチェーン店、②地元専門店／地域初出店、③イオングループテナントの３つをバランスよく配置することで、新鮮さと利便性を兼ね備えた店舗空間を創造することを目指しています。商業施設内を歩くこと自体に楽しみがあり、何度でも足を運びたくなるような魅力的で居心地のよい商業施設を追求し、顧客一人ひとりの顧客満足度を重視しながらリーシングを行っています。

（注）本書において、「ナショナルチェーン」とは、全国規模で複数の店舗を展開しているチェーンストアをいい、「チェーンストア」とは、同一資本のもとにブランド、経営方針、サービスの内容、外観などに統一性を持たせ、多数の店舗の運営や管理を行う経営形態をいいます。

（ⅱ）大規模商業施設の競争力を高める日本有数のテナントリーシング力

イオングループは、商業施設に入居するテナントを会員とする「イオン同友店会」というテナント組織を有しています。自らも小売事業を運営し、小売について高いノウハウを持つイオングループは、「イオン同友店会」の会員に対し、「店舗運営」「販売戦略」「売場作り」「人材育成」等の多面的な「テナントサポート（テナント営業支援）」を行っています。このような、「イオン同友店会」と充実した「テナントサポート」によって、多種多様なテナントと高い信頼関係を築き、強いリーシング力を実現しています。

＜「イオン同友店会」に属するテナント例＞（注）



（注）イオン同友店会に加盟する会社の一部店舗を示したものであり、社名変更等が本書の日付現在までに生じている場合であっても、記載の名称は2013年11月時点のままとしています。

（ⅲ）機動的なリーシングを可能にするイオングループが運営する多様なテナント

イオングループは、メガスポーツ、イオンシネマ、イオン銀行、イオン保険サービス、イオンリカー、イオンバイク、イオンペット、未来屋書店、モーリーファンタジー、イッカ、アスビー、マジックミシン等の名称で、店舗を運営する多様なテナント企業をグループ内に有しています。

このような、大規模商業施設への出店が可能なテナント企業がグループ内に多数存在することで、イオングループの商業施設では、機動的なリーシング及びより一体的なショッピングセンター運営が可能となります。その結果、商業施設全体として総合的な視点から競争力を高めていくことができます。

（ⅳ）大規模商業施設における活性化投資（改装・増床）による競争力の維持・向上

大規模商業施設の競争力を維持・向上していくためには、施設の経年劣化や、顧客ニーズ、商圏人口、競争環境等の変化によってもたらされる商業施設としての魅力の低下（陳腐化）にどのように対応するかが非常に重要です。イオングループは、中長期的な視点から継続的・機動的な活性化投資を行い、SCのコンセプトを再構築しつつ、新しい魅力あるテナントの誘致、既存テナントの入替等の対策を実施しています。イオングループは、大規模商業施設の競争力の維持・向上を実現する活性化投資について豊富な実績があり、日本有数のノウハウを有しています。

また、イオングループは、大規模商業施設の開発に際し、可能な限り、後々の環境変化に対応するための増床余地を確保しています。営業状況が好調で更なる規模拡大を狙う場合や、強力な競合店舗の出現により競争力の強化が求められる場合等には、柔軟に増床余地を活用することで、商業施設としての競争力の維持・向上と、更なる成長を可能としています。

④　本投資法人の成長戦略

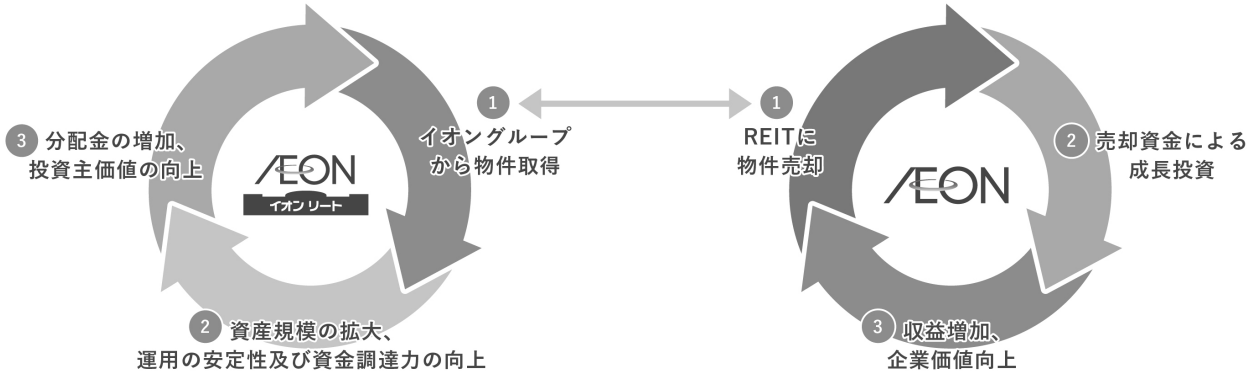
（ア）本投資法人とイオングループのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略

イオングループは、大規模商業施設をはじめとする様々な類型の商業施設を開発から運営まで一貫して実施できる総合力を有しています。本投資法人は、このイオングループの総合力を最大限活用することで、大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオを構築するとともにポートフォリオの中長期的な成長を目指します。新規上場以来、本投資法人は、国内大規模商業施設を中心に取得を進めてきましたが、国内大規模商業施設以外の資産についても、今後積極的に取得を進めていきたいと考えています。

また、2014年９月の投信法施行規則改正により、海外の不動産に投資するに際して多様なスキーム選択が可能となったことを受け、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は過半数を取得する場合があることを明確にするため、2015年10月14日開催の本投資法人投資主総会において規約変更を実施しました。第８期中の2016年９月に、J-REITではじめて海外不動産保有法人を通じた海外不動産への投資を実施しましたが、このような国内大規模商業施設以外の資産（すなわち、物流施設や海外不動産（海外不動産保有法人を通じて保有する海外不動産を含みます。以下同じです。））についても、イオングループの戦略上重要なアセットであること等を踏まえ、今後も物件を厳選しながら取得を検討・実施していきます。

本投資法人は、「スポンサーサポート契約」、「パイプラインサポート契約」及び「マレーシア不動産投資に関する覚書」に基づくイオングループが開発した商業施設等の取得を通じて、資産規模の拡大、運用の安定性向上及び資金調達力の向上を達成できると考えています。そして、資金調達力の向上によって、さらなる物件取得による資産規模の拡大へと繋げることができます。他方で、イオングループは、本投資法人に商業施設等を売却することによって得た資金を成長投資の実行（新規店舗の開発や既存店舗の改装等）に充てることが可能となります。このような成長投資の実行は、イオングループの収益の増加、企業価値の向上に寄与することとなると考えられ、本投資法人のさらなる成長を支える存在となり得ます。

本投資法人は、上記のような本投資法人とイオングループがそれぞれ好循環に至る良好な関係、すなわち、ウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築し、投資主価値の最大化を目指します。



（イ）外部成長戦略

a. イオングループによるサポート

本投資法人は、イオングループの総合力を、前記「（ア）本投資法人とイオングループのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係に基づく成長戦略」記載の成長戦略に沿って最大限活用することにより、本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。

このようなイオングループによるサポートを実現するため、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン（株）、イオンリテール（株）及びイオンモール（株）との間で、スポンサーサポート契約又はパイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約を締結し、イオンマレーシア社及びイオンビッグマレーシア社との間で、マレーシア不動産投資に関する覚書を締結しています。また、このほか、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン北海道株式会社、イオン九州株式会社、イオン琉球株式会社、イオンタウン株式会社、株式会社ダイエー、イオン東北株式会社及びユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス株式会社（以下、それぞれ、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）、イオンタウン（株）、（株）ダイエー、イオン東北（株）及びユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス（株）ということがあります。）との間で、パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約を、イオングローバルSCM株式会社及びイオンフードサプライ株式会社（以下、それぞれ、イオングローバルSCM（株）、イオンフ

ードサプライ(株)ということがあります。）との間で、パイプラインサポート契約及び物流施設マネジメント契約を締結しています。これに加えて、本投資法人及び本資産運用会社は、イオン（株）との間で、それぞれ商標使用許諾契約を締結し、本投資法人及び本資産運用会社がそれらの事業を推進するに当たり、イオン（株）の保有する商標を無償で使用することの許諾を受けています。それらイオングループ各社（上記各社を「イオングループ各社」又は「イオングループ企業」ということがあります。）との間で締結した契約の詳細については、後記「（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート　～　各種サポート契約の内容」をご参照ください。

b．独自の外部成長戦略

本資産運用会社は、その役職員がこれまでイオングループにおいて、商業施設の開発・運営や取得に関与することで構築した独自の不動産ノウハウとネットワークを活用し、今後とも物件情報の収集を行い、商業施設をはじめとする優良資産を外部から取得する機会の確保を目指します。また、イオングループ以外の運営者による物件についても、本資産運用会社は主体的に取得を検討し、さらに、実際の取得の際には、イオングループによる運営に切り替えて物件競争力と資産の価値の向上を図ることも併せて検討します。

c．国内資産及び海外資産の取得を行い、更なる安定成長へ

本投資法人は、2026年７月31日現在、日本国内に所在の51物件及びマレーシアに所在の２物件を取得しています。また、マレーシア所在の２物件のうち１物件は、J-REITではじめて海外不動産保有法人を活用した取得です。本投資法人によるこれら資産の取得は、上記「a．イオングループによるサポート」のイオングループによるサポートと、上記「b．独自の外部成長戦略」の独自の不動産ノウハウとネットワークの活用によるものです。

本資産運用会社の独自の物件取得ネットワークのより一層の拡大と、新たな物件取得機会の創出を通じて、本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な安定成長を目指します。

（ウ）内部成長戦略

a．中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出　～　イオングループへのリース方針

本投資法人は、イオングループが運営する商業施設等の取得にあたり、イオングループ各社を借主（マスターレッシー）として建物全体を一括賃貸するマスターリース契約を締結することを基本方針とします。かかるマスターリース契約の締結により、キャッシュ・フローの中長期的な安定化、テナント退去リスクや賃料下落リスクの極小化を図ります。かかるマスターリース契約は以下の基本条件を原則とし、これらに準ずる範囲内で締結するものとします。

＜リースストラクチャーのイメージ＞

（注）後記（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート　～　各種サポート契約の内容　＜サポート契約等の一覧＞をご参考ください。

項目		契約内容（基本条件）
（ⅰ）	契約形態	普通建物賃貸借契約を基本とします（注１）。
（ⅱ）	借主	イオングループ各社
（ⅲ）	賃貸借期間	20年を基本期間（注２）とします。
（ⅳ）	解約の条件	原則、賃貸借期間中は解約できないものとします。但し、賃貸借期間とは別に、個別物件毎に解約不能期間を定め、当該期間の最終日の翌日（以下「解約可能日」といいます。）においてのみ、賃料の６ヶ月相当額を解約金として賃貸人に支払うことにより契約を終了させることができます。その場合、賃借人は、賃貸人に対し、解約可能日の１年前までに書面により中途解約の意思表示を行うこととされます。
（ⅴ）	賃料 （注３）	固定賃料を基本とします。さらに、追加の変動賃料として、固定資産税及び都市計画税相当額が支払われるものとし、かかる変動賃料の額は、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて毎年見直しが行われます。
（ⅵ）	賃料の改定	固定賃料は、最初の解約不能期間中には改定しないこととします。但し、大規模な活性化投資及び増床により賃貸人に新たな投資が発生した場合には、賃貸人・賃借人協議の上、改定できることとします。 最初の解約不能期間経過後においては、公租公課又は経済情勢の変動、その他やむを得ない事情が発生した場合に、賃貸人及び賃借人が誠意をもって改定について協議するものとします。
（ⅶ）	敷金	固定賃料及び当初変動賃料の合計の６ヶ月相当分を基本とします。
（ⅷ）	その他	・賃借人は賃借人の責任において第三者へ転貸することができます。 ・賃借人は善管注意義務をもって維持管理を行うものとします。 ・賃貸人が所有建物を第三者へ譲渡する場合又は所有建物を信託財産とする信託の信託受益権の譲渡について賃貸人が信託受託者として承諾する場合、事前に賃借人に対して譲渡価格等の条件を通知し、賃借人は通知に記載の価格以上の価格で第三者に優先して買取の交渉を行うことができます。

（注１）駐車場部分及び第三者所有建物の敷地部分等についての普通土地賃貸借契約を含みます。
（注２）マレーシアに所在する物件については賃貸借期間10年を基本としています。マスターレッシー以外の第三者（例：ガソリンスタンド等）の所有建物の敷地部分については、20年より長い期間としている場合があります。
（注３）賃料は、市場賃料の水準及び当該物件の競争力の持続可能性の観点から公正・妥当であることを前提とし、実際の店舗の売上高及び営業利益、今後の売上高及び営業利益予想額をはじめ、今後の改装・増床計画並びに修繕計画等についても総合的に勘案しながら賃借人との協議の上で決定します。なお、賃料水準の妥当性については、第三者専門機関によるマーケットレポート及び鑑定評価書において検証します。

b．オペレーターとしてのイオングループの積極的な関与

本投資法人が投資対象とする商業施設は、商業施設の運営が資産価値に及ぼす影響が大きい性質の資産であると考えております。そのため、豊富な実績及びノウハウを有するイオングループとSCマネジメント契約を締結することにより、本投資法人が所有する商業施設の保有・管理において、イオングループの情報・ノウハウ等を積極的に活用することが可能な体制を構築致します。

c．施設価値を最大化するメインテナンス戦略

本投資法人は、中長期的な施設価値の維持・向上に向けて、積極的に施設のメインテナンスを行います。
中長期的な施設価値の維持・向上については、本投資法人の視点のみならず、マスターレッシー（注）のキャッシュ・フローの最大化が重要であると考えており、テナントの売上及び収益の最大化を実現できるよう、マスターレッシーと緊密にコミュニケーションを図りながら、資本的支出及び修繕計画を立てます。
本投資法人は、当該メインテナンス戦略においても、前記のSCマネジメント契約を活用することにより、商業施設を適切に運営することができると考えています。

（注）本投資法人の資産となる商業施設等のマスターリース契約におけるマスターレッシーを以下「マスターレッシー」又は単に「テナント」といいます。これに対し、マスターレッシーから商業施設の一部の店舗を転借するテナントを以下「エンドテナント」といいます。

d. 運用資産の安定収益確保のためのイオングループに対するエンドテナント出店の検討要請

本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する商業施設等について、本資産運用会社がイオンモール（株）、イオンリテール（株）、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）、イオンタウン（株）、（株）ダイエー、イオン東北（株）又はユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス（株）に賃借人（マスターレッシー又はエンドテナント）としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼した場合、これらの法人は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき真摯に検討を行うこと、また、それらの一定のグループ会社に対しても検討させる旨、パイプラインサポート契約において合意しています。その詳細は、後記「（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート　～　各種サポート契約の内容」をご参照ください。

（エ）戦略的なキャッシュ・マネジメント

本投資法人がポートフォリオの中心とする大規模商業施設は、郊外立地が多いゆえに不動産価格に占める建物価格の割合が高く、加えて、オフィスビルや住居に比べ会計上の償却年数が短いことから、減価償却費の不動産価格に対する割合が大きくなる傾向があります。本投資法人は、減価償却費相当額の内部留保金を含む手元資金をその時々の状況に応じて最適に配分していきます。そして、このような配分の実施により、資金効率を高め、キャッシュ・フローの安定化を図ります。具体的には、以下のような配分が考えられます。これら直接的、間接的な施策を通じて、中長期的な投資主価値の向上を図ります。

（ⅰ）新規物件取得資金への充当

（ⅱ）活性化投資による物件の収益力・競争力向上

前記「（ウ）内部成長戦略」のとおり、賃料は原則固定となっていますが、活性化投資により店舗価値の増加が見込まれる場合、賃料増額改定の協議を行います。

（ⅲ）有利子負債返済による負債コストの削減

（ⅳ）利益超過分配の実施

（ⅴ）自己投資口の取得等を通じた資本の効率化

なお、上記（ⅳ）に関して、本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行っていく方針とします。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行わないものとします。

かかる利益を超える金銭の分配については、本投資法人の規約のほか、後記「（３）分配方針／②　利益を超えた金銭の分配」に記載の方針に従うものとします。

（オ）イオングループの総合力を活用するためのスポンサーサポート　～　各種サポート契約の内容

本投資法人及び本資産運用会社は、以下の各種サポート契約等をイオングループ各社との間で締結することにより、本投資法人に対するイオングループの総力を挙げたサポート体制を構築しています。これらサポート契約等を通じ、商業施設の開発・運営においてイオングループが培ってきたノウハウ・総合力を最大限活用し、中長期的なポートフォリオ成長を目指していきます。これらサポート契約の詳細は、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑤　サポート契約」をご参照ください。

＜スポンサーグループのサポート体制＞

＜サポート契約等の一覧＞

契約名称	契約当事者		概要
a. スポンサーサポート契約（注１）	イオン（株）	本投資法人 本資産運用会社	イオングループの持株会社であるイオン（株）より、本投資法人のスポンサー会社として、イオングループ全体を代表して本投資法人がその安定成長のために必要と考える将来の物件取得に関する各種サポート、本資産運用会社の体制面での支援等につき定めるとともに、本投資法人へのセイムボート出資を定めます。
b. パイプラインサポート契約（注１）	イオンモール（株） イオンリテール（株） イオン北海道（株） イオン九州（株） イオン琉球（株） イオンタウン（株） イオングローバルSCM（株） （株）ダイエー イオン東北（株） イオンフードサプライ(株) ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)	本投資法人 本資産運用会社	イオングループのうち国内の商業施設等の運営を担う左記のパイプラインサポート会社11社より、本投資法人がその安定成長のために必要と考える将来の物件取得に関する各種サポート、本資産運用会社の体制面での支援等につき定めます。

契約名称	契約当事者		概要
c.SCマネジメント契約 （注１）	イオンモール（株） イオンリテール（株） イオン北海道(株) イオン九州(株) イオン琉球(株) イオンタウン(株) （株）ダイエー イオン東北（株） ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)	本投資法人 本資産運用会社	イオングループのうち国内の商業施設等の運営を担う左記のSCマネジメント提供会社９社より、国内の組入れ資産に関する運営管理助言等の各種ノウハウの提供を定めます。
d.物流施設マネジメント契約 （注１）	イオングローバルSCM（株） イオンフードサプライ(株)	本投資法人 本資産運用会社	イオングループのうち国内の物流施設の運営を担う左記の物流施設マネジメント提供会社２社より、国内の組入れ資産に関する運営管理助言等の各種ノウハウの提供を定めます。
e.マレーシア不動産投資に関する覚書（注２）	イオンマレーシア社 （AEON CO. (M) BHD.） イオンビッグマレーシア社 （AEON BIG (M) SDN. BHD.）	本投資法人 本資産運用会社	海外サポート会社であるイオンマレーシア社及びイオンビッグマレーシア社から提供を受けるマレーシア所在の不動産投資に関する各種サポートに関する合意を定めます。
f.商標使用許諾契約（注３）	イオン（株）	本投資法人	イオン（株）の保有する商標の使用を本投資法人に許容するものです。

（注１）イオン（株）、イオンモール（株）及びイオンリテール（株）との間で締結している各サポート契約等の有効期間は2013年10月17日から３年間とされています。期間満了日の３ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに３年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。また、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）及びイオンタウン（株）との間で締結している各サポート契約等の有効期間は2014年６月19日から３年間、イオングローバルSCM（株）との間で締結しているサポート契約等の有効期間は2015年12月１日より３年間、（株）ダイエーとの間で締結しているサポート契約等の有効期間は2016年７月28日より３年間、イオン東北（株）との間で締結しているサポート契約等の有効期間は2021年９月１日より３年間、イオンフードサプライ（株）との間で締結しているサポート契約等の有効期間は2022年８月４日より３年間、ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)との間で締結しているサポート契約等の有効期間は2023年７月31日より３年間とされています。期間満了日の３ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに３年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。

（注２）かかる覚書には有効期間の定めはなく、また同覚書は法的拘束力を持たないものとされています。

（注３）有効期間は2013年８月７日から2014年７月31日までとされていますが、更新されています。期間満了日の１ヶ月前までに書面による別段の通知がない限り、さらに１年間同一の条件にて自動更新され、以後も同様です。

以下は、上表記載の各種のサポート契約の概要です。なお、以下は概要のみの記載であり、それらの詳細については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑤　サポート契約」をご参照ください。

a．スポンサーサポート契約

（ⅰ）保有物件の情報提供

イオン（株）は、一定の例外を除き、イオン（株）自ら（注）又はイオングループが保有、開発、賃借する不動産等につき、可能な限り最大限の情報提供を行います。

（注）本書の日付現在、イオン(株)は純粋持株会社であり、本投資法人の投資対象となりうるイオン(株)自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。

（ⅱ）イオングループ運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与

(a) ファーストルック優先交渉権

イオン（株）は、一定の例外を除き、イオン（株）自ら又はイオングループが不動産等の売却を予定する場合、当該不動産等に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し、当該不動産等に関する優先交渉権を本資産運用会社に付与します。

(b) ラストルック優先交渉権

上記（a）の後、当該不動産等を取得しなかった場合でも、第三者が提示する条件が本投資法人と同等以下である場合には、本投資法人は、同等以上の条件を提示することにより、当該第三者に優先して当該不動産等を購入することができます。

（ⅲ）第三者保有物件の売却情報の提供

イオン（株）は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、イオングループが当該不動産等を取得しない場合、関係者の承諾を条件として、裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し当該売却情報を提供します。

（ⅳ）本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討

本投資法人が保有又は取得を検討する不動産等につき、本資産運用会社が申し入れを行った場合、イオン（株）は、自己又はイオングループによる当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。

（ⅴ）ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合に、本投資法人への将来の譲渡を前提として、イオン（株）による一時的な保有を依頼することができます。

（ⅵ）スポンサーによる投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー

イオン（株）は、本資産運用会社の要請があれば、一定の条件のもと、別途合意を条件に、以下の業務受託を行うこととします。

(a) リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
(b) 投資戦略に関する助言
(c) 投資不動産に関する助言業務
(d) 個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

（ⅶ）本投資法人との物件共有又は準共有

イオン（株）又はイオングループが本投資法人に不動産等を譲渡する場合、本資産運用会社が要請したときは、イオン（株）は、本投資法人との物件共有を検討し又は検討させるものとします。

（ⅷ）本投資法人へのセイムボート出資

イオン（株）は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つことに努めます。

（ⅸ）人材の確保に関する協力

イオン（株）及び本資産運用会社は、要請があれば、人材の確保に合理的な範囲で協力します。

b. パイプラインサポート契約

（ⅰ）保有物件の情報提供

パイプラインサポート会社は、自ら又はその一定のグループ会社が保有、開発、賃借する不動産等につき、可能な限り最大限の情報提供を行います。但し、一部の例外を除きます。

（ⅱ）パイプラインサポート会社運営の商業施設等に係る優先交渉権の付与

(a) ファーストルック優先交渉権

パイプラインサポート会社は、自ら又はその一定のグループ会社が不動産等の売却を予定する場合、当該不動産等に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し、当該不動産等に関する優先交渉権を本資産運用会社に付与します。但し、一部の例外を除きます。

(b) ラストルック優先交渉権

上記（a）の後、当該不動産等を取得しなかった場合でも、第三者が提示する条件が本投資法人と同等以下である場合には、本投資法人は、同等以上の条件を提示することにより、当該第三者に優先して当該不動産等を売却希望会社より購入することができます。

（ⅲ）第三者保有物件の売却情報の提供

パイプラインサポート会社は、第三者から不動産等の売却情報を取得し、パイプラインサポート会社でそれを取得しない場合、関係者の承諾を条件として、裁量により、本投資法人及び本資産運用会社に対し情報を提供します。

（ⅳ）本投資法人の保有資産におけるテナント出店等の検討

本投資法人が保有又は取得を検討する不動産等につき、本資産運用会社が申し入れを行った場合、パイプラインサポート会社は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。

（ⅴ）ウェアハウジング機能の提供

本資産運用会社は、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合に、本投資法人への将来の譲渡を前提として、パイプラインサポート会社による一時的な保有を依頼することができます。

（ⅵ）パイプラインサポート会社による投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー

パイプラインサポート会社は、本資産運用会社の要請があれば、一定の条件のもと、別途合意を条件に、以下の業務受託を行うこととします。

(a) リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査）
(b) 投資戦略に関する助言
(c) 投資不動産に関する助言業務
(d) 個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

（ⅶ）本投資法人との物件共有又は準共有

パイプラインサポート会社又はその一定のグループ会社が本投資法人に不動産等を譲渡する場合、本資産運用会社が要請したときは、パイプラインサポート会社は、本投資法人との物件共有を検討し又は検討させるものとします。

（ⅷ）人材の確保に関する協力

パイプラインサポート会社及び本資産運用会社は、要請があれば、人材の確保に合理的な範囲で協力します。

c．SCマネジメント契約

国内に所在する資産に関するノウハウを用いた以下の業務（以下併せて「SCマネジメント」といいます。）の提供を受けることを定めます。

（ⅰ）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務

(a) 個別の商業施設等に係る商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握
(b) 全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介

（ⅱ）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内）

(a) 個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言
(b) 直接管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供

（ⅲ）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務

(a) 商圏、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討
(b) 資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ
(c) 本投資法人と賃借人の資産区分等の検討
(d) 計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務

d. 物流施設マネジメント契約

国内に所在する資産に関するノウハウを用いた以下の業務の提供を受けることを定めます。

（ⅰ）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務

(a) 個別の物流施設等を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握

(b) 全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介

（ⅱ）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内）

(a) 個別の物流施設等に係る運営管理全般の助言

(b) 直接管理し把握している個別の物流施設に係る出荷量等のデータの提供

(c) その他必要なデータの提供内容においては協議の上決定

（ⅲ）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務

(a) 中長期における最適物流施設の企画・検討

(b) 資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ

(c) 本投資法人と賃借人の資産区分等の検討

(d) 計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務

e. マレーシア不動産投資に関する覚書

本投資法人及び本資産運用会社は、イオンマレーシア社又はイオンビッグマレーシア社から提供を受けるマレーシアに所在する不動産投資に関する各種サポートに関して下記内容によるマレーシア不動産投資に関する覚書をイオンマレーシア社及びイオンビッグマレーシア社（以下「海外サポート会社」ということがあります。）との間で締結しています。なお、以下はマレーシア所在の不動産等（商業施設等）に限られます。

（ⅰ）不動産等の売却又は購入の情報提供

海外サポート会社は、不動産等の売却を予定する場合、当該情報を第三者と同時に本投資法人に提供します。また、海外サポート会社は、不動産等の取得を予定し又は第三者からの売却情報を受けた場合に、海外サポート会社が当該不動産等を取得しない方向で検討している場合は、その裁量により、本投資法人に対し（イオンビッグマレーシア社からは、本資産運用会社に対しても）、当該情報を提供します。

（ⅱ）保有物件の情報提供

海外サポート会社保有不動産等の取得の交渉を希望した場合、海外サポート会社は、裁量により、同意する範囲にて当該情報を提供します。

（ⅲ）テナント出店等の検討

本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社が海外サポート会社に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供の検討の申し入れを行った場合、海外サポート会社は真摯に検討します。

（ⅳ）ウェアハウジング機能の提供

海外サポート会社がマスターレッシーとなる旨の希望を有する場合において、本投資法人が当該不動産等の意向を強く示しつつも直ちに取得できないときは、海外サポート会社は、本投資法人が合理的な期間内に取得するとの合意のもと、海外サポート会社が当該不動産等を確保することに最大限努力します。

（ⅴ）スポンサーからの投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー

海外サポート会社は、投資戦略及び物件取得に関する協力及び助力をするよう最大限努力します。

（ⅵ）本投資法人との物件共有又は準共有

海外サポート会社が不動産等の共有を検討する場合において、要請があれば、本投資法人との不動産等の共有又は準共有について真摯に検討します。

（vii）人材の確保に関する協力

海外サポート会社は、要請があれば、人材確保のための最大限努力を行います。

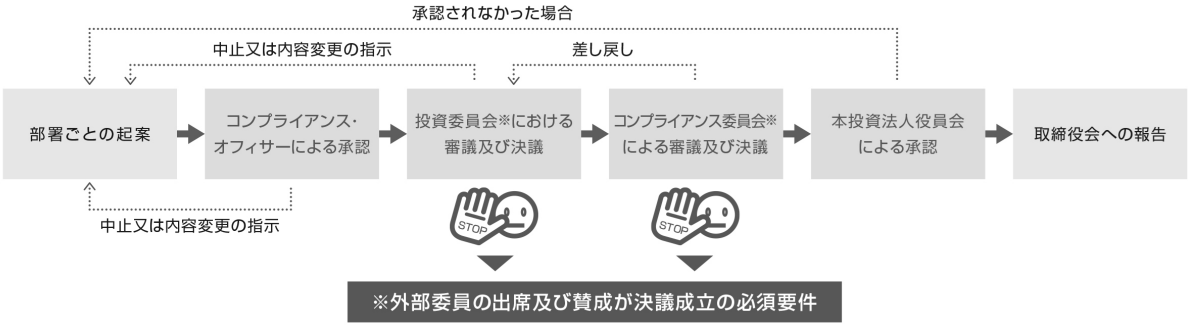
f．商標使用許諾契約

スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約、SCマネジメント契約、物流施設マネジメント契約及びマレーシア不動産投資に関する覚書のほか、本投資法人は、イオン（株）との間で、商標使用許諾契約を締結し、本投資法人が事業の推進をするに当たり、イオン（株）の保有する商標を使用することの許諾を受けています。

⑤　適切なガバナンス体制の構築　～　投資主とスポンサーとの利益共有・利益相反防止策

本投資法人は、イオングループの総合力を活用することにより投資主価値を最大化することを目指し、本投資法人の投資主価値の最大化がイオングループにとっても利益となる、投資主とイオングループとのウィン-ウィン（WIN-WIN）の関係を構築します。また、このような投資主価値の最大化を実現するにあたっては、適切なガバナンス体制の構築が重要であると考えております。これらの観点から、本投資法人及び本資産運用会社は、以下の各種の施策を講じています。

（ア）本資産運用会社における利害関係者取引に関する透明性のある意思決定プロセス



イオングループからの資産の取得等の利害関係者取引に関する本資産運用会社の意思決定については、イオングループと利害関係のない第三者の意見が反映される仕組みが構築されています。具体的には、投資委員会及びコンプライアンス委員会の双方に、イオングループと利害関係のない第三者である外部専門家が委員として選任され、利害関係者との取引の機関決定においては、当該外部専門家の出席及び賛成を必須とする意思決定プロセスとなっています。利害関係者との取引制限については、後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限」をご参照ください。

（イ）イオン（株）による投資口保有

イオン（株）は、本投資法人の投資主の利益と自社の利益を共通のものとする目的から、スポンサーサポート契約において、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと、及び同社の保有する投資口についてその保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つことに努めること等を、本資産運用会社に対し表明しています。

（ウ）イオングループとの物件の共同保有

本投資法人は、ポートフォリオの分散状況及び物件の個別要因の状況を勘案し、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づくイオングループ各社との戦略的な物件共有（準共有を含む。）を行うことがあります。この物件の共同保有により、本投資法人はイオングループとの利害関係を一致させた運営を図ることができると考えております。

（エ）投資口１口当たり分配金に連動する運用報酬体系の導入

本投資法人は、本資産運用会社の運用報酬のうち一部が投資口１口当たり分配金の額に連動する運用報酬体系を導入することにより、本投資法人と本資産運用会社のスポンサーの利益の方向を一致させるとともに本投資法人の投資主価値の最大化を目指します。運用報酬体系の詳細は、後記「４　手数料等及び税金／（３）管理報酬等／③　本資産運用会社への支払報酬」をご参照ください。

⑥　ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、以下の方針に基づき、ポートフォリオを構築します。

（ア）投資エリア

本投資法人は、規約の規定及び本資産運用会社の運用ガイドラインに基づき、日本国内での投資を中心としつつ、海外への投資も行います（注１）。

a.　国内投資

本投資法人は、イオングループが日本国内で運営する商業施設等を中心に投資を行います。

これは、イオングループが既に構築している各種の商業施設等の強固な収益基盤と安定的な成長性に着目するためです。イオングループは、前記「③　イオングループの競争力」に記載のとおり、「お客さまを原点に平和を追求し、人間を尊重し、地域社会に貢献する」という企業理念のもと、小売業を発展させてきました。また、イオングループは、「立地創造力」と「まちづくり」の考え方のもと、小売業は地域に根ざし、地域とともに成長していく地域産業と捉えています。

以上の基本的理念のもと、本投資法人は、資産の取得にあたり、日本国内においては、原則として、イオングループが運営する商業施設等において、確立した商圏を持つ地域密着型商業施設の中から、本投資法人の投資主価値の最大化に寄与する商業施設に対し、厳選して投資を行う方針です。また、本投資法人は、国内においては、日本全国を投資対象エリアとし、一地域への偏在を回避し、地理的に分散されたポートフォリオを目指します。

b.　海外投資

本投資法人は、上記「a.　国内投資」記載のとおり、国内での投資を中心としつつ、中長期的に経済発展が見込める国・地域にイオングループが展開している商業施設等についても安定したキャッシュ・フローの創出が見込めると考えており、海外のイオングループの商業施設についても厳選して投資を検討します。

海外においては、中長期的に経済発展が見込める国・地域に展開している商業施設への厳選した投資を行うとの観点から、マレーシア等のアセアン地域（注２）や、中国及び人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を投資対象エリアとします。投資にあたっては、当該国・地域における商業施設に対し、人口動態・経済成長等を踏まえ、投資対象施設の存在する国の法制度・税制・政治制度・文化的親和性等の各種の観点からの複合的な検証を行うほか、いわゆるカントリー・リスクを踏まえつつ、慎重に判断します。

（注１）本投資法人規約において、本投資法人は、日本国内及び海外での投資を行うこと、また、海外での投資に際しては、マレーシアを含むアセアン地域及び中国を中心に、その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域を中心的な投資対象エリアとする旨定めています（規約第28条第３項）。

（注２）前記「１　投資法人の概況／（２）投資法人の目的及び基本的性格／①　投資法人の目的及び基本的性格」記載のとおり、アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

（イ）投資対象と投資比率

本投資法人は、以下の類型の商業施設等に投資を行います。国内と海外の投資比率は、国内不動産を85％以上、海外不動産を15％以下として、運用を行います。また、その資産の80％以上は、大規模商業施設に対する投資を行うこととします。但し、この比率は、資産規模の拡大に応じ、今後見直されることがあります。

<table>
<tr><td colspan="3" rowspan="3">類型</td><td colspan="2">投資比率（注）</td></tr>
<tr><td>国内不動産</td><td>海外不動産</td></tr>
<tr><td>85％以上</td><td>15％以下</td></tr>
<tr><td rowspan="6">商業施設等</td><td rowspan="3">大規模商業施設</td><td>SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）</td><td colspan="2" rowspan="3">80％以上</td></tr>
<tr><td>RSC（リージョナル型ショッピングセンター）</td></tr>
<tr><td>CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">その他の商業施設</td><td>NSC（ネイバーフッド型ショッピングセンター）</td><td colspan="2" rowspan="2">20％以下</td></tr>
<tr><td>SM（スーパーマーケット）</td></tr>
<tr><td colspan="2">物流施設</td><td colspan="2">10％以下</td></tr>
</table>

（注）投資比率は取得価額ベースにて算出します。不動産関連資産の取得又は売却の結果、短期的には上記比率と異なる比率となる可能性があります。以下同じとします。

a．国内商業施設等

（ｉ）投資対象

本投資法人は、前記「②　本投資法人の基本方針」に記載のとおり、日本国内においては、イオングループが運営する商業施設等を主たる投資対象とします。本投資法人は、商業施設はその性質上、大規模に集積するほど集客力が高く、かつ、売場面積の広さゆえに区画運営に柔軟性を保つことができると考えています。そのため、イオングループが運営する商業施設等の中でも、特に希少性が高く、かつ各地域における競争力を有すると考える大規模商業施設を中心に投資を行います。

また、イオングループは、他の小売業に先駆け、商業施設の運営を支える、独自の物流施設による先進的なサプライチェーンを構築しています。本投資法人は、これら小売業と密接な関係にある物流施設も投資対象の一部とします。

（ⅱ）投資比率

本投資法人は、上記商業施設のうちSRSC、RSC及びCSC（注）を大規模商業施設と定義し、本投資法人のポートフォリオの大規模商業施設への投資比率が80％以上（取得価額ベース）となるように運用します。また、物流施設への投資比率は10％以下（取得価額ベース）となるように運用します。

（注）SRSC（スーパーリージョナル型ショッピングセンター）、RSC（リージョナル型ショッピングセンター）、CSC（コミュニティ型ショッピングセンター）の定義と特徴については、前記「②　本投資法人の基本方針／（ア）イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ」をご参照ください。

b．海外商業施設等～J-REIT初となる海外不動産への投資

（ｉ）投資対象

本投資法人は、海外地域への投資のリスクを極小化するため、原則として、マスターリース契約によりイオングループへ一括賃貸をし、イオングループにて管理・運営することが確保され又は確保できるとの確証が得られる商業施設等を投資対象とします。

また、本投資法人は海外不動産特有のリスクとして①カントリー・リスク、②オペレーショナル・リスク、③為替リスクが存在すると考えておりますが、日本と海外の法制度、会計制度及び税制の親和性を考慮しながら、政治・経済動向等を勘案し、慎重に投資を行う方針です。

（ⅱ）投資比率

本投資法人は、海外商業施設等への投資比率を上限15％（取得価額ベース）となるよう運用します。

⑦　投資基準

本投資法人は、資産（日本国内及び海外の資産）を取得するに際し、以下の投資基準により投資を行います。

（ア）立地

日本においては、日本全国を投資対象エリアとし、一地域への偏在を回避し、地理的に分散されたポートフォリオを目指します。

海外においては、アセアン地域（注）、中国及び人口が増加傾向にある等、中長期的に経済発展が見込める国・地域とします。

（注）アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

（イ）投資金額

１物件当たりの投資金額は、原則、５億円以上（取得価額をいい、消費税等の諸費用は含みません。）とします。海外資産は取得時における邦貨換算額５億円以上を原則とします。

（ウ）取得価額

投資に際しては、鑑定評価額を参考に、本資産運用会社の評価額を基本として総合的に判断します。

利害関係者との取引においては、鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等は含みません。）を超えた価格での取得は行いません。なお、本投資法人等（本投資法人、信託受託者（本（ウ）においては、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託の受託者をいいます。）及び海外不動産保有法人をいいます。以下本（ウ）において同じです。）が既に保有する不動産（以下本（ウ）において「保有不動産」といいます。）の隣接地を追加取得する場合や保有不動産上に建物を追加取得する場合など、本投資法人等が取得しようとする不動産（以下本（ウ）において「取得予定不動産」といいます。）と保有不動産を合わせて一体の不動産として運用すると認められる場合は、当該一体運用を前提として取得予定不動産及び保有不動産を一体として鑑定若しくは調査された鑑定評価額若しくは調査価額から、保有不動産のみに係る鑑定評価額若しくは調査価額を控除した額（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。

また、海外資産についても同様とします。

（エ）耐震性

原則として、新耐震基準（1981年改正の建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）に基づく耐震基準）に基づく施工又は補強工事等により新耐震基準と同等以上の耐震性能を有すると判断される物件を取得します。なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（オ）地震PML

原則、国内ポートフォリオPML（Probable Maximum Loss: 予想最大損失率）（以下「PML」といいます。）値（注）は10％を超えないものとします。なお、海外資産については、当該国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守し、かつ地域でのPML値の取得の可否、地震保険の存否、現地実務等を勘案し総合的な判断を行います。

（注）PML値とは、本書においては、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10％を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211％）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（％）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。以下同じです。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。

（カ）付保方針

火災・事故等に起因する建物への損害や、第三者からの損害賠償請求等のリスクに対処するため、必要な火災保険及び損害賠償保険等を運用資産に付保します。

地震保険の付保は、個別PML値が15％を超える場合において、地震の発生時に予想される個別物件及びポートフォリオ全体に対する影響並びに保険の実効性を勘案して総合的に判断します。

しかしながら、上記基準を超えない場合でも、保険料、免責額等、費用対効果を総合的に吟味し、地震保険の付保を行うことがあります。

（キ）環境・地質

建物内におけるアスベスト等の有害物質の取扱・保管状況及び敷地内の土壌の状況・状態が大気汚染防止法や土壌汚染対策法等関連法令に適合している若しくはこれらへの対応策が十分に講じられていることを原則とします。但し、取得後速やかに是正が見込まれる場合には、取得することがあります。また、海外資産においては、当該国・地域における環境・地質等の法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（ク）テナント

社会的信用力等を確認した上で、賃料水準、賃貸借契約期間、業種、競争力等についても評価・分析し、経済的信用力を有するテナントであることを原則とします。なお、海外資産についても同様とします。

（ケ）権利関係

所有権、賃借権、地上権等権利の態様を確認した上で、共有、区分所有、借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の信用力・属性等に特段問題が無く、運営・管理や持分処分における制約事項・リスクが少ないことを原則とします。また、海外資産においては、当該国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上投資決定をします。

（コ）安定稼働不動産への投資

本投資法人は、安定したキャッシュ・フローを確保するため、原則として、安定してキャッシュ・フローを創出している不動産等に投資をするものとし、未稼働（開発中でキャッシュ・フローを生まないもの）の不動産等は投資対象としません。

但し、短期的に稼働率の低下した不動産等については、将来における稼働率の向上が早期に見込める場合や、イオングループがテナントとして出店し又はリーシングに協力すると見込まれる等の事情が存在する場合には、厳選して投資決定を行うことがあります。この場合には、慎重な判断を行うものとします。なお、海外資産についても同様とします。

⑧　デュー・ディリジェンス基準

投資対象資産の取得に際して、本資産運用会社は下記経済的調査、物理的調査及び法的調査を十分に実施し、資産価値の維持・向上を阻害する要因等の有無等の把握及びそれらの評価を中心とした、当該運用資産の投資対象としての妥当性について検討を行います。検討にあたり、調査能力及び経験を有する第三者が作成するエンジニアリング・レポート、マーケットレポート、地震リスク調査報告書等を参考とし、現地調査、譲渡予定者等へのヒアリング等を実施します。

なお、海外不動産に投資する場合は、基本的に、日本の不動産に投資する場合の基準に準じ、現地の法制度や特殊事情を加味した上でデュー・ディリジェンスを実施します（注）。

項目		内容
経済的調査	テナント調査	・テナント（必要に応じて、転借人を含みます。以下同じです。）の信用状況（業種、業容、業歴、決算内容、財務状況等） ・テナントの賃料支払状況、テナントと現所有者との紛争の有無及び可能性等 ・テナントの賃借目的、契約形態、契約内容及びその継承の有無 ・過去の稼働率、賃料推移 ・各建物における各既存テナントの占有割合、分布割合
	市場調査	・商圏の状況（商圏人口、世帯数及び商業指標等） ・周辺の市場賃料、稼働率の調査 ・周辺の競合物件の状況 ・周辺の開発計画の動向 ・テナントの需要動向 ・テナント誘致の可能性 ・物件の処分（売却）の可能性 ・（海外不動産の場合）経済動向、政治動向、商慣習等の調査
	収入関係	・賃貸借契約形態と賃料の安定性 ・現行賃料と市場賃料の乖離状況と将来見通し ・テナント異動の可能性と代替テナント確保の容易性 ・テナント入退居見込、賃料減額の見込等の有無 ・プロパティ・マネジメント会社/マスターリース会社による中長期的なリーシング方針
	費用関係	・公租公課の変動可能性（軽減措置期間の終了、再開発進行等による評価額の上昇等） ・プロパティ・マネジメント業務委託契約の形態と管理水準、報酬の適正性 ・建物管理業務委託契約の形態と管理体制、管理水準、報酬の適正性 ・水道光熱費等の水準とテナントからの戻入状況 ・修繕履歴と修繕計画、現行の劣化状況を踏まえた予想修繕費、設備等の更新費等の負担及びその妥当性 ・修繕積立の状況と積立金額の妥当性（区分所有等）

項目		内容
物理的調査	立地	・街路の状況、主要幹線道路へのアクセス状況 ・鉄道等の公共交通機関の利便性 ・周辺の土地利用状況、水害及び火災等の災害履歴 ・周辺の利便施設、官公諸施設等の配置及び近接性 ・地域の知名度及び評判、規模等の状況 ・商圏の安定性及びその成長性、競合の状況、周辺での開発状況、転用の可能性（商業施設の場合）
	建築及び設備・仕様	・意匠、主要構造、築年数、設計者・確認検査機関・施工業者等 ・内外装の部材の状況 ・賃貸可能面積、天井高、空調方式、床荷重、セキュリティ設備、電気容量、照明照度、区画割対応、防災設備、給排水設備、昇降機設備、駐車場その他共用設備の状況
	建物診断	・設計図書、建築確認通知書、検査済証等の書類調査 ・外構、屋上、外装、設備等についての現地調査 ・エンジニアリング・レポートにおける長期修繕計画の検証 ・建築基準法・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令の遵守状況等 ・耐震性能（新耐震基準又は同等の耐震性能を有しているか） ・地震PML値（予想最大損失率）の検証
	建物管理関係	・管理委託契約の内容（形態、仕様水準等）及び建物管理状況の良否、建物管理会社等へのヒアリング ・管理細則等の有無及びその内容、管理会社の質と信用力
	環境調査	・アスベスト・PCB等の有害物質の使用履歴、使用状況及び保管状況 ・地質状況、土地利用履歴、土壌汚染状況等
法的調査	法令上の制限	・遵法性、既存不適格の有無 ・建築関連法規、条例、協定等による建築制限、用途制限、使用制限等の有無
	境界調査	・境界確定の状況、越境物の有無とその状況 ・実測面積の確定状況 ・境界紛争の有無
	テナント属性	・賃貸借契約、転貸借契約、使用契約等の調査 ・テナントとの紛争の有無
	権利関係の確認	・土地及び建物について、その権利関係（完全所有権、地上権、借地権、共有、分有、区分所有、区分所有の共有等）の把握と権利関係に付随する各種契約等の内容の検討 ・隣接地権者等との紛争の有無 ・信託契約の内容

（注）海外不動産のデュー・ディリジェンスを実施するにあたっては、上表の項目のほか、道路への接続や公共サービス（例：水、ガス、下水処理サービス）の供給状況等についても調査を実施します。

⑨　第三者への委託及び第三者の評価に関する基準

本資産運用会社は、その運用方針に基づき、日本国内において、業務の委託・発注（資産運用業務の委託及び再委託は原則として行いません。）の品質確保と公正な委託先・発注先の選定及び委託先の契約更新のため、外部委託・評価基準を定めています。なお、海外資産に関しては、当該国・地域における法令上の基準を遵守し、かつ地域での実務を勘案し総合的な判断の上、かかる委託の有無と範囲を決定します。

（ア）委託業務別委託基準

業務の外部委託にあたっては、委託業務の内容に応じて、業務執行体制や業務経験・実績等により、一定の品質を確保するための個別具体的な基準を満たす者に委託を行うものとします。

具体的には、プロパティ・マネジメント業務を委託するにあたっては、①委託先の規模、②業務遂行能力、③法令遵守の状況、④報酬水準（所在地が日本国外である不動産等に係るプロパティ・マネジメント業

務を委託する場合には、このうちの②③④の３項目）を審査し、不動産鑑定評価業務、デュー・ディリジェンス、エンジニアリング・レポートを委託するにあたっては、①委託先の規模、②業務遂行能力、③法令遵守の状況、④過去の不適切な業務の有無（所在地が日本国外である不動産等に係る鑑定業務又はデュー・ディリジェンス若しくはエンジニアリング・レポートを委託する場合には、このうちの②③④の３項目）を審査します。

（イ）委託条件

本資産運用会社及び本投資法人は業務の委託を行うにあたり、適切な業務執行体制の構築義務、報告義務及び守秘義務及びモニタリング協力義務を業務受託者に負わせることを標準とし（但し、契約相手方との交渉の結果、各項目についてこれらと異なる定めをすることを妨げないものとします。）、業務委託契約書等にて業務受託者の責任義務を明確にして行うものとします。

⑩　フォワード・コミットメントに関する方針

フォワード・コミットメント（先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行う場合には、以下の点に留意します。

・契約不履行に関する解約違約金の水準、ポートフォリオ全体の収支及び配当水準等に与える影響等（東京証券取引所の定める上場廃止基準を含みます。）
・売買契約締結から物件引渡しまでの期間、当該期間中における金融環境及び不動産市場等の変動リスクの可能性、決済資金の調達方法等

⑪　ポートフォリオ運営管理方針

本投資法人は、日本国内において取得した資産の運営管理を行うに際し、以下の方針と基準によるものとします。海外における取得資産の運営管理に際しても、国内での基準を基本として、原則として、日本国内に準じた基準によるものとします。

（ア）基本方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保と資産価値の維持・向上及びテナント満足度を高めることを目指し、以下の方法に基づき、賃貸収入や稼働率の維持・向上、適切な管理・修繕の実施、管理コストの適正化・効率化に努めます。

（イ）運用計画の策定

本資産運用会社は、その社内規程である運用ガイドライン等に基づき、本投資法人の運用資産の運用に係る資産管理運用計画（以下「資産管理計画」といいます。）を策定し、当該計画に沿った運営・管理を行います。資産管理計画は、運用資産の運用・管理に関する具体的な実行計画を規定するものであり、運用資産毎の収支計画を踏まえて、ポートフォリオ全体及び本投資法人全体の収支計画等より構成され、コンプライアンス・オフィサーの承認後、投資委員会にて審議及び決議し決定されます。また、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合は、投資委員会にて審議及び決議した後、コンプライアンス委員会にて審議及び決議を行い、決定されます。

なお、上記資産管理計画の策定にあたっては、原則としてSCマネジメントを提供する会社、物流施設マネジメントを提供する会社及びプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）の協力により運用資産毎の詳細を検討します。

資産管理計画は、原則として本投資法人の決算期毎に見直し、必要に応じて変更します。また、それ以外の場合でも必要に応じて、その都度変更します。

（ウ）リーシング方針

本投資法人は、イオングループが運営する商業施設等の取得に際し、取得と同時に、イオングループを借主として、建物全体を一括賃貸するマスターリース契約を締結することを基本方針とします。海外における

資産取得の場合も同様とします。

PM会社を最大限活用し、マスターリース契約のテナントとの情報共有に努めるとともにマーケット動向を調査・把握し、個別物件における適正な賃貸条件等の検討を行います。

テナントとの賃貸借契約に際しては、本資産運用会社がマスターリース契約のテナントの信用度のチェック、及びエンドテナントも含めた反社会的勢力との関係をチェックし、再契約の可能性等を総合的に判断します。

（エ）PM会社の選定方針、モニタリング

PM会社の選定にあたっては、不動産運営・管理の経験や能力、対象となる運用資産における実績、運用計画に沿った業務遂行の実現性、コスト水準、運用の継続性等を総合的に勘案し、本投資法人の総合的な収益向上に寄与する会社を選定します。

本投資法人は上記方針をより高いレベルで実現するため、イオングループが当該商業施設等についてPM会社となることが適切と判断される場合にはイオングループに対してプロパティ・マネジメント業務を委託します。

その場合、上記業務委託にあたり、「利害関係者取引規程」及び「外部委託・評価基準」に基づき、業務水準や報酬額等についての評価を定期的に行い、適正な業務遂行及び報酬レベルが維持できない場合は、契約の解除を行うこと又は契約の更新を行わないことを検討します（詳細については、前記「⑨　第三者への委託及び第三者の評価に関する基準／（ア）委託業務別委託基準」及び後記「第二部　投資法人の詳細情報／第３　管理及び運営／２　利害関係人との取引制限／（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限」をご参照ください。）。

（オ）修繕及び資本的支出に関する方針

中長期的な運用資産の収益の維持及び向上を図ることを目的として、運用資産の状況及び特性、テナントニーズ等を考慮した個別物件毎の修繕及び資本的支出をPM会社と協議の上策定し、必要な修繕・資本的支出を行います。

修繕・資本的支出は、原則としてポートフォリオ全体の減価償却費も勘案して判断します。その際、テナントの満足度向上に向けた運営上の観点から必要なものについては早期に実施するものとします。また、エンドテナントの契約期間満了時の大規模リニューアルのタイミングでは、マスターレッシーと協調し、テナント区画のリニューアルと同時に共用施設のリニューアルを計画する等、ショッピングセンターの更なる価値向上のための投資を行うことがあります。

（カ）売却方針

本投資法人は、中長期にわたって運用資産を保有し、安定収益を確保することを基本方針としているため、原則として、運用資産の短期的な売却は行わないものとします。但し、不動産マーケットの状況及びその分析等から勘案して、最適なポートフォリオの維持のために必要であると判断する場合には、運用資産の短期的な売却を検討することがあります。

売却に当たっては、不動産鑑定評価等の第三者意見を参考としつつ、マーケット調査、類似の取引事例、当該運用資産の将来にわたる収益性等を勘案した上で、ポートフォリオ全体が受ける影響等も考慮に入れて総合的に判断します。

⑫　財務方針

（ア）エクイティ・ファイナンス

資産の取得、工事金の支払、敷金・保証金の返済、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等を目的として、投資口の追加発行を行います。投資口の追加発行は、長期的かつ安定的な成長を目指し、投資口の希薄化（新投資口の発行による投資口１口当たりの議決権割合の低下及び投資口１口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ機動的に行います。

（イ）デット・ファイナンス

運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法」といいます。）に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。

本投資法人の借入金及び投資法人債発行の限度額はそれぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします。なお、本投資法人は、原則として無担保無保証での資金調達を行うものの、資金の借入れ及び投資法人債の発行において、運用資産を担保として提供することができます。

海外不動産へ投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合もあります。

ａ．有利子負債比率及びLTV

本投資法人は、外部成長戦略、内部成長戦略等を考慮しながら、保守的な負債比率を意識しつつ、強固な財務基盤を維持します。運用にあたっては、原則として、LTVを50％前後の水準とし、その上限を60％として運用を行います。なお、運用資産の取得等により、短期的にそれらの数値を超えることがあります。

ｂ．長期化・固定化

本投資法人は、テナントとの契約期間・内容等によるキャッシュ・フローの状況に対応した借入期間の設定を行います。また、各種リスクを低減させるため、借入期間の長期化及び金利の固定化を検討し、適切な運営を目指します。

ｃ．メガバンクを中心としたバンクフォーメーションと、資金の調達先及び調達手法の多様化

借入れにあたっては、イオングループの信用力を活かし、メガバンクを中心としながら、借入金融機関の適切な分散を図ることを目指します。また、負債性の資金調達に際しては、マーケット環境及び本投資法人の財務状況等を総合的に勘案し、投資法人債の発行等を含む、直接金融・間接金融等の手法の多様化を図ります。

（ウ）デリバティブ取引

借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジを主たる目的として、経済状況及び金利の動向を考慮し、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

また、海外不動産への投資を行う場合において、主として賃料収入等の現地通貨での受取り及び支払いが必要となる場合には、為替リスクのヘッジのために、デリバティブ取引に係る権利への投資を行うことがあります。

（エ）敷金・保証金の活用

本投資法人は、低コストかつ長期に安定した資金である、テナントから預託された敷金・保証金を有効活用することがあります。

また、諸々の資金ニーズ（修繕及び資本的支出、分配金の支払い、小口債務の返済、本投資法人の運営に関わる運転資金、敷金等の返還、又は不動産関連資産の新規購入等）に対応するため、融資枠等の設定状況も勘案した上で、妥当と考えられる金額を現預金として保有するものとします。なお、第27期末における保有資産の敷金・保証金総額は、約147億円です。詳細については、後記「５　運用状況／（２）投資資産／③　その他投資資産の主要なもの／（イ）賃貸借状況の概況」をご参照ください。

（オ）格付の取得

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所（JCR）よりAA（ダブルエー）の長期発行体格付を付与されております。かかる格付けは、本投資法人の投資口に付された格付けではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供された若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

（カ）余資の運用方針

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し、金利環境及び資金繰りを十分に鑑みた上で慎重に行います。

⑬　情報管理・開示方針

（ア）本投資法人は、投資主に対し透明性を確保し、投資主の投資判断に必要な情報を適時かつ適切に開示するものとします。また、情報の透明性及び解りやすさに配慮し、法定開示以外の情報開示についても、投資主のニーズに応えるべく自ら内容を検討し、適時かつ適切な情報の開示に努める方針とします。

（イ）投資主に公平な情報取得機会を提供できるよう、正確かつ有用な情報を集約できる体制を構築し、速やかに開示できるように努めます。

（ウ）投信法、金商法、東京証券取引所、一般社団法人資産運用業協会等にて定められている開示情報は、各々の所定様式に基づき適切に開示を行います。

⑭　海外不動産投資

（ア）本投資法人の海外不動産等への投資

本投資法人は、本書の日付現在においては、アセアン地域（注）の中ではマレーシアに所在する商業施設を中心に投資を行うものとしています。本投資法人は、スポンサーであるイオングループが古くからマレーシアに出店しており、運営におけるトラックレコードが確認できること、一人当たりGDPが成長基調にあり今後も成長が予想されていること、今後の人口増加とともに高水準所得・中間所得者層の割合が高まることが予測されていること、法制度・税制についても十分に整備されていること、等を総合的に勘案し、マレーシアを中長期的な経済発展が見込める国・地域と分析し、投資対象に適した地域と考えています。

（注）アセアン地域とは、インドネシア、マレーシア、フィリピン、シンガポール、タイ、ブルネイ、ベトナム、ラオス、ミャンマー、カンボジアをいいます。

（イ）　本資産運用会社における海外資産の取得の手続

本資産運用会社は、その社内規程において、本投資法人が海外に所在する物件の取得を検討するに際し、所在地が日本国外である不動産等（本資産運用会社の業務方法書第３条第１項第１号②に定める不動産等をいいます。以下本（イ）において同じです。）又は不動産等の所在地が日本国外である不動産等を主たる投資対象とする不動産対応証券（本資産運用会社の業務方法書第３条第１項第１号③に定める不動産対応証券をいいます。）その他の資産（以下「海外不動産等」と総称します。）の取得の指図を行う場合には、投資主の保護を図るため、次の各号に掲げる事項を遵守すべき旨を定めています。これは、一般社団法人資産運用業協会の定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」第24条の２ないし第24条の４を踏まえたものです。

ａ．国内の物件を取得する場合と同程度の調査を行うこと。
ｂ．鑑定評価書等の基礎的資料について、国内の物件を取得した場合と同程度の情報の内容、精度であるものを取得すること。
ｃ．現地国・地域の実情に応じて現地代理人の選任をする等、適切に管理や賃貸等の回収を行うための必要な措置を講じること。
ｄ．現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための必要な措置を講じること。
ｅ．次に掲げる要件を満たさない国又は地域における海外不動産等を投資対象としないこと。
（ⅰ）不動産等の使用、収益、処分に係る権利を適正に確保するための法制等が整備されていること。
（ⅱ）不動産等に係る権利の内容について第三者に対抗することが出来るための登記制度等の制度が整

備されていること。
（ⅲ）不動産等に係る取引契約を適正に締結・履行するための法制等が整備されていること。
（ⅳ）取引に使用する通貨について、為替相場が適正に公表され、必要に応じて遅滞なく邦貨に転換できること。
（ⅴ）資金決済、送金等が適正に行える環境が備わっていること。
（ⅵ）裁判等の紛争処理制度が整備されていること。
ｆ．本資産運用会社の諸規定に従って、次の各号に掲げる事項を適切に遂行すること。
（ⅰ）海外不動産等や現地国・地域に係る情報の開示
（ⅱ）現地国・地域の資産管理会社等との業務連絡の記録等の国内における保管
（ⅲ）現地国・地域から情報の取得及び当該情報に対する適時適切な対応
（ⅳ）災害等の発生に係る適時開示

（２）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

（ア）本投資法人は、規約第27条に定める基本方針に従い、以下に掲げる特定資産に投資します。

ａ．不動産

ｂ．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（ⅰ） 不動産の賃借権

（ⅱ） 地上権

（ⅲ） 外国の法令に基づくａ.又はｂ.（ⅰ）若しくは（ⅱ）に掲げる資産

（ⅳ） 不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みます。）

（ⅴ） 不動産、不動産の賃借権、地上権又は（ⅲ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅵ） 不動産に関する匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行うａ.又はｂ.（ⅰ）乃至（ⅴ）に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分をいいます。以下同じです。）

（ⅶ） 信託財産を主として（ⅵ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（ⅷ） 外国の法令に準拠して組成された（ⅳ）乃至（ⅶ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ⅸ） 投信法第194条第２項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産の全てが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資

c．不動産等を主たる投資対象とすることを目的とする次に掲げるもの（なお、権利を表示する証券が発行されていない場合には当該証券に表示されるべき権利を含むものとします。）（以下「不動産対応証券」と総称し、不動産等及び不動産対応証券を併せたものを「不動産関連資産」と総称します。）

（ⅰ） 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）に定める優先出資証券をいいます。）

（ⅱ） 受益証券（投信法に定める受益証券をいいます。）

（ⅲ） 投資証券（投信法に定める投資証券をいいます。）

（ⅳ） 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定める特定目的信託の受益証券をいいます。）

（ⅴ） 匿名組合出資持分証券（金商法第２条第２項第５号に定める匿名組合出資持分をいいます。）

（ⅵ） 外国の法令に準拠して組成された前記（ⅰ）乃至（ⅴ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（イ）本投資法人は、前記（ア）に掲げる特定資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a．その他の特定資産

（ⅰ） 預金

（ⅱ） コールローン

（ⅲ） 国債証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅳ） 地方債証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅴ） 特別の法律により法人の発行する債券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅵ） 資産流動化法に規定する特定社債券（資産流動化法に定めるものをいいます。）

（ⅶ） 社債券（金商法に定めるものをいいます（但し、新株予約権付社債券を除きます。）。）

（ⅷ） 譲渡性預金証書

（ⅸ） 貸付信託の受益証券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅹ） コマーシャル・ペーパー（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅺ） 金銭債権（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいい、（ⅻ）に該当するものを除きます。）

（ⅻ） 株券（金商法に定めるものをいいます。）

（ⅻⅰ） 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で（ⅲ）から（ⅶ）まで又は（ⅸ）、（ⅹ）若しくは（ⅻ）に掲げる証券又は証書の性質を有するもの

（ⅻⅱ） 海外不動産保有法人に対する金銭債権

（ⅻⅲ） 信託財産を主として（ⅰ）乃至（ⅻⅱ）に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

（xvi） 有価証券（投信法施行令第３条第１項に基づくものをいいます。以下同じです。但し、前記で該当するものを除きます。）

b. デリバティブ取引に係る権利（本項においては、投信法施行令に定めるものをいいます。）

c. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）

（ウ）本投資法人は、前記のほか、不動産関連資産などに付随して若しくは規約に定める投資態度に照らして又は借入れに際して取得が必要又は有用と認められる下記の権利等に投資することができます。

a. 商標法に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

b. 著作権法に基づく著作権等

c. 動産（民法に定めるものをいい、再生可能エネルギー発電設備に該当するものを除きます。）

d. 温泉法において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等

e. 特定出資（資産流動化法に定めるものをいいます。）

f. 民法上の組合の出資持分（前記で該当するものを除きます。）

g. 各種の損害保険契約及びそれに基づく権利又は利益

h. 地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく算定割当量（注）その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

（注）地球温暖化対策の推進に関する法律の一部を改正する法律（令和６年法律第56号）（2026年１月１日施行）により、地球温暖化対策の推進に関する法律における算定割当量の規定は削除されています。

i. 地役権

j. 中小企業等協同組合法に定める出資

k. 信用金庫法に定める出資

l. 規約に基づき本投資法人が投資を行う国又は地域における不動産等を主たる投資対象とする場合における、当該国又は地域の法令に基づいて組成される権利等（当該国又は地域における法令に基づく不動産等又は不動産等を主たる投資対象とする信託の受益権と同様又は類する性質を持つ権利等を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）

m. 国外の資産について、専ら当該資産に係る資産運用を行うことを目的とする国内外の法人の発行する株式（その他の出資を含みます。但し、上記で該当するものを除きます。）

n. その他不動産関連資産などへの投資に付随して又は規約に定める投資態度に照らして取得が必要又は有用となるその他の権利

（エ）本投資法人は、前記のほか、投資法人の組織運営に伴い保有するその他の権利を取得することができます。

② 投資基準及び地域別、用途別等による投資割合

前記「（１）投資方針／⑥ ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

③ 海外不動産保有法人の株式等

（2026年７月31日現在）

名称	出資額	当該海外不動産保有法人の概況（組織形態、目的、事業内容及び利益の分配方針等）	株式の発行済株式に対する割合	所在国における配当に係る規制の内容	当該海外不動産保有法人の投資対象とする不動産
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	6,052,191千円 (239,110,002RM)	1965年マレーシア会社法（Companies Act 1965）に基づき設立された非公開有限責任株式会社であり、海外地域への分散投資を目的としています。 事業の内容は、マレーシア国内不動産の取得及び賃貸です。 利益の分配方針について、事業年度は毎年８月１日から翌年７月末日までの１年間です。但し、毎年８月から翌年１月末日まで、及び翌年２月から７月末日までの各６か月について決算を行い、年２回の配当を行います。	100.0%	マレーシアにおいて法人税が2016年以降24%かかるため、本投資法人が本海外SPCからの配当を受ける段階において、24%分控除された配当を受け取ることとなります。 なお、2020年４月１日以後に終了する本海外SPCの事業年度について外国関係会社に係る所得の課税の特例の適用を受ける場合、本海外SPCがマレーシアにおいて課された法人税について、本投資法人は外国税額の控除の規定を適用します。 事業年度は毎年８月１日から翌年７月末日までの１年間です。但し、毎年８月から翌年１月末日まで、及び翌年２月から７月末日までの各６か月について決算を行い、年２回の配当を行います。	マレーシアに所在する土地、建物その他不動産及びこれらの不動産についての賃借権、短期賃借権その他使用に関する権利

（３）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとするほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人資産運用業協会が定める「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」に従うものとします（規約第35条第１項）。

①　利益の分配

（ア）本投資法人の運用資産の運用等によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第１項に規定する利益をいいます。

（イ）分配金額は、租税特別措置法第67条の15第１項に定める投資法人の課税の特例（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。但し、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合はこの限りでなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。なお、本投資法人は運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができるほか、一時差異等調整積立金の積み立て及び一時差異等調整引当額の戻入れができるものとします。

（ウ）分配金に充当せず留保した利益又は決算期までに稼得した利益については、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用を行うものとします。

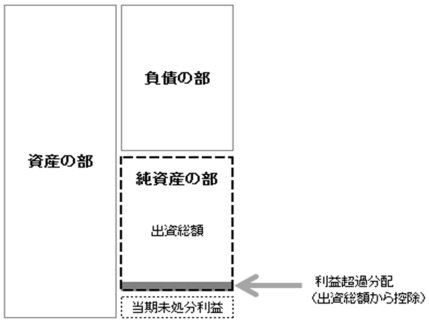
②　利益を超えた金銭の分配

本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等により本投資法人が適切と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合、前記「①　利益の分配／（イ）」で定める分配金額に当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として本投資法人が決定する額を加算した額を、分配可能金額を超えて分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が法令に定める投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます。なお、本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配を行っていく方針とします（注１）（注２）（注３）。但し、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を踏まえ、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行いません（規約第35条第２項）。

本投資法人において利益を超えた金銭の分配を実施するに際しては、本投資法人の保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態等に配慮することとし、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間の末日時点の本投資法人の現預金（信託勘定内の現預金を含みます。）の残高合計に対して、当該利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間及び翌営業期間に想定される資本的支出及び修繕費の額を総合的に勘案した上で、本投資法人の運営に支障がないと判断した場合に実施することとしています。

（注１）利益を超える金銭の分配は、すべての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

（注２）利益を超える金銭の分配を実施した場合のイメージ図は以下のとおりです。



（注３）本投資法人は、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、各営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超えた金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を行っていく方針としています。

③　分配金の分配方法

分配金は、金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④　分配金請求権の除斥期間

分配金は、その支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします（規約第35条第４項）。

（４）【投資制限】

① 規約により定める投資制限

規約により定める投資制限（規約第30条）は、次のとおりです。

（ア）金銭債権（投信法施行令に規定するものをいいます。）及び有価証券（投信法施行令に規定するものをいいます。不動産等、不動産対応証券及び規約第29条第１項又は第２項第（１）号に該当するものを除きます。）は、積極的に投資を行うものではなく、余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとし、その他の場合は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします。

（イ）デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令に規定するものをいいます。）は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスク、本投資法人の運用資産に関わる為替リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 法令に基づく投資制限

本投資法人は金商法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（ア）資産運用会社による運用の制限

登録を行った投資法人は、資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為の主なものは次のとおりです。

a．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

b．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第２号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第３号）。

d．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第４号）。

e．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして業府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金商法第２条第８項第１号、第２号又は第７号から第９号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金商法第40条の３）。

（ⅰ）金商法第２条第２項第５号又は第６号に掲げる権利
（ⅱ）金商法第２条第１項第21号に掲げる有価証券（金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものに限ります。）
（ⅲ）金商法第２条第２項第７号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金商法第42条の２第７号、同法第44条の３第１項第３号、業府令第130条）。

（ⅰ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。
（ⅱ）資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第２号）。
（ⅲ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第３号）。
（ⅳ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第４号）。
（ⅴ）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第５号）。
（ⅵ）第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（但し、資産運用会社があらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第６号）。
（ⅶ）その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

（イ）同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式につき、登録投資法人の保有する当該株式に係る議決権の総数が、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、原則として当該株式を取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。但し、登録投資法人が国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、一定の取引を行うことができない場合には、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式につき、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超える株式を取得することができます（投信法第194条第２項）。

（ウ）自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において当該投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項）。
ａ．投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合（規約第５条第２項）
ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

（エ）子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の総口数の過半数にあたる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第１項、第２項）。
ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
ｂ．その他投信法施行規則で定める場合
なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第４項）。

③　その他の投資制限

（ア）有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

（イ）借入れ及び投資法人債

a．本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕費その他の維持管理費用若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は本投資法人の債務の返済（敷金・保証金の返還並びに借入金及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借り入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債を発行することができます。但し、短期投資法人債の発行により調達した資金の使途又は目的については、法令に定める範囲に限るものとします。なお、資金を借り入れる場合は、金商法に規定する適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）からの借入れに限るものとします。（規約第36条第１項）。

b．上記a．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします（規約第36条第２項）。

c．借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつその合計額が１兆円を超えないものとします（規約第36条第３項）。

（ウ）集中投資

集中投資について法令上の制限はありません。なお、不動産の用途・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（エ）他のファンドへの投資

他のファンド（投資口及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

３【投資リスク】

以下において、本投資口への投資に関するリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。また、今後本投資法人が投資法人債（以下「本投資法人債」といい、短期投資法人債を含むことがあります。）を発行する場合、これらの事項は、本投資法人債への投資に関してもリスク要因となる可能性があります。但し、以下は本投資法人への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本書に記載の事項には、特に本投資法人及び本資産運用会社の目標及び意図を含め、将来に関する事項が存在しますが、別段の記載のない限り、これら事項は本書の日付現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断、目標、一定の前提又は仮定に基づく予測等であって、不確実性を内在するため、実際の結果と異なる可能性があります。

以下に記載のいずれかのリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格が下落し、本投資口又は本投資法人債の投資家は、投資した金額の全部又は一部を回収できないおそれがあります。本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避できるとの保証や対応が十分であるとの保証はありません。

本投資口及び本投資法人債に投資を行う際は、以下のリスク要因及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上、各投資家自らの責任と判断において行う必要があります。

（１）リスク要因

本項に記載されている項目は、以下のとおりです。

① 投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク
- （ア）換金性・流動性に関するリスク
- （イ）市場価格変動に関するリスク
- （ウ）金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク
- （エ）投資口の売却に関するリスク

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク
- （ア）投資法人の組織運営に関するリスク
- （イ）投資法人の制度に関するリスク
- （ウ）イオングループへの依存に関するリスク
- （エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

③ 投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク
- （ア）投資対象を商業施設等に特化していることによるリスク
- （イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク
- （ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク
- （エ）PM会社に関するリスク
- （オ）費用に関するリスク
- （カ）専門家報告書等に関するリスク
- （キ）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （ク）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク
- （ケ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク
- （コ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク
- （サ）共有物件に関するリスク
- （シ）区分所有建物に関するリスク
- （ス）借地権等に関するリスク
- （セ）仮換地及び保留地に関するリスク
- （ソ）底地物件に関するリスク
- （タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク
- （チ）不動産の所有者責任に関するリスク
- （ツ）マスターリースに関するリスク
- （テ）将来における法令等の改正に関するリスク
- （ト）テナント（マスターレッシー）及びエンドテナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク
- （ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク
- （ニ）開発物件に関するリスク

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク
（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク
（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク
（ハ）地球温暖化対策に係るリスク
（ヒ）伝染病・疫病等の影響に関するリスク
④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク
（ア）信託受益者として負うリスク
（イ）信託受益権の流動性に関するリスク
（ウ）信託受託者に関するリスク
（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク
⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク
⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク
⑦　海外不動産等への投資に関するリスク
（ア）外国法人税額を負担することに関するリスク
（イ）海外不動産等の保有に係る会計上・税務上の取扱いの相違に関するリスク
（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク
（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク
（オ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク
（カ）マレーシアにおけるリスク
⑧　税制等に関するリスク
（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク
（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク
（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（オ）同族会社に該当するリスク
（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク
（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク
（ク）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク
（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク
（コ）減損会計の適用に関するリスク
（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク
⑨　その他
（ア）取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク
（イ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

①　投資法人が発行する投資口及び投資法人債に関するリスク

（ア）換金性・流動性に関するリスク

本投資口については、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です。従って、本投資口の換金・投資回収には、上場する金融商品取引所を通じて又は取引所外にて第三者へ売却する必要があります（その他、本投資法人の清算・解散による残余財産分配請求権等による場合があります）。しかしながら、取引所を通じた取引であっても、投資家の希望する時期や条件で取引できるとの保証も、常に買主が存在するとの保証はなく、譲渡価格を保証する第三者も存在しません。また、東京証券取引所が定める上場廃止基準に抵触する場合には本投資口の上場が廃止され、投資主は保有する本投資口を取引所外において相対で譲渡する他に換金の手段はありません。これらにより、本投資口を低廉な価格で譲渡しなければならない場合や本投資口の譲渡ができなくなる場合があります。なお、本投資法人が本投資法人債を発行した場合について、本投資法人債には、確立された取引市場が存在せず、買主の存在も譲渡価格も保証されていません。

（イ）市場価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金利動向や為替相場等の金融環境変化、市場環境や将来的な景気動向、内外の投資家による本投資口に関する売買高、他の金融商品との比較、地震、津波、液状化等の天災を含む不動産取引の信用性に影響を及ぼす社会的事象等によって影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券を主な投資対象としており、本投資口の市場価格は、不動産の評価額の変動、不動産市場の趨勢、不動産の需給関係、不動産需要を左右することのある企業を取り巻く経済環境、法令・会計・税務の諸制度の変更等、不動産関連市場を取り巻く要因による影響を受けることがあります。

以上に加え、戦争やテロといった社会情勢による悪影響が生じることがあります。米国・欧州市場での金利動向や、外国為替相場の変動により、内外の証券市場を含む金融市場への影響があり得ます。これらの影響から、本投資口の市場価格が悪影響を受け、下落することがあります。

加えて、本投資法人は、その事業遂行のために必要に応じて資金を調達しますが、その資金調達が新投資口の発行により行われる場合には、本投資口１口当たりの分配金・純資産額が希薄化することがあります。これらの事象により、またそれ以外の状況のため、市場での本投資口の需給バランスが影響を受け、本投資口の市場価格が影響を受けることがあります（注）。

（注）本投資法人が、新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）（投信法第88条の２以下）を行う場合は、同様に、本投資口の市場価格が影響を受ける可能性もあります。

また、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁等による行政指導、行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。

その他、本投資法人債は金利動向等の市場環境等により価格が変動することがあり、また格付けの見直しや引き下げによる影響を受けることがあります。

（ウ）金銭の分配・自己投資口の取得に関するリスク

本投資法人はその分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無、金額及びその支払いは、いかなる場合においても保証されません。特に、想定している不動産等の取得又は売却が行われない場合やその時期に変更が生じた場合のほか、資産から得られる賃料収入の低下、損失の発生、現金不足等が生じた場合等には、予想されたとおりの分配を行えない可能性があります。

また、本投資法人は、安定した分配金の支払いを可能とするため、利益に基づく金銭の分配のほか、毎期継続的に利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針を採用しています。本投資法人は、配当準備積立金を一定額計上しているところ、適用ある会計原則のもとでは、当該配当準備積立金が計上される場合、当該積立金すべてを取り崩した後でなければ、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）ができないものとされるため、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を実施しておりませんでしたが、本書の日付現在において、当該積立金はすべて取り崩しています。本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等を考慮の上、当該営業期間の減価償却費の100分の60に相当する額を上限として、利益を超える金銭の分配を実施する営業期間の直前の営業期間に計上された減価償却費相当額から同期間における資本的支出の額を控除した額を目安に、分配金水準の安定性の維持のために本投資法人が適当と判断した額をもって、毎期継続的に当該利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行っていく方針です。

しかしながら、上記の方針にかかわらず、経済環境、不動産市場及び賃貸市場等の動向、保有資産の状況並びに財務の状況等によっては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行うことが可能となった状況下でも利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行わない可能性や、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の額が上記の目安を下回る可能性があり、この場合には、投資主が利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）がなされると期待した投資利回りを得られない可能性があります。また、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）の実施は手元資金の減少を伴うため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得に当たり資金面での制約となる可能性があります。我が国の不動産投資信託証券市場（Ｊ－ＲＥＩＴ市場）においては、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う方針としている投資法人が必ずしも多数存在するとまではいえないため、本投資法人の分配方針が市場においていかなる評価を受けるかは明らかでありません。

また、投資法人の利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）に関する一般社団法人資産運用業協会の規則等につき将来新たな改正が行われる場合には、改正後の同協会の規則等に従って利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を行う必要があることから、これを遵守するために、利益を超える金銭の分配（出資の払戻

し）の額が、本書の日付現在の本投資法人の方針に沿った場合に分配されるであろう金額と異なる可能性があるほか、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）を一時的に又は長期にわたり行うことができなくなる可能性があります。これらの場合、本投資法人の投資主は損害を被ることがないとは言えません。

本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも本投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。

（エ）投資口の売却に関するリスク

スポンサーであるイオン（株）、並びに上場の際の一般募集における指定先等が大口の投資主に該当します。しかしながら、今後、これらの投資主より本投資口が売却される可能性があり、その場合、本投資口の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

② 投資法人の組織及び投資法人制度に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づいて設立される社団（投信法第２条第12項）であり、一般の法人と同様の組織運営上のリスク及び投資法人制度固有のリスクが存在します。

（ア）投資法人の組織運営に関するリスク

本投資法人の組織運営上の主なリスクは、以下のとおりです。

a．役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人の業務を執行し投資法人を代表する執行役員及び執行役員の職務の執行を監督する監督役員は、投資法人に対して善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負います。しかし、これらの義務が遵守されないおそれは完全には否定できません。また、本資産運用会社の役員等の主要な役職員の過半数は、スポンサーであるイオン（株）をはじめとするイオングループ各社からの転籍者又は出向者等です。

b．投資法人の資金調達に関するリスク

本投資法人は資金調達を目的として、借入れ及び投資法人債を発行することがあり、規約上、借入金と投資法人債を合わせた限度額は１兆円とされ、また、借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（但し、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものと規定されています。

借入れ又は投資法人債の発行を行う際には様々な条件、例えば財務制限、第三者に対する担保提供の制限、担保提供義務、付保義務、現金等の留保義務、海外投資比率制限その他本投資法人の業務に関する約束や制限等が要請されます。このような約束や制限等の結果、本投資口又は本投資法人債の市場価格に悪影響が出ることがあります。また、借入れ及び投資法人債の発行は、金利実勢、本投資法人の財務状況、経済環境のほか、借入先や投資家の自己資本規制その他の法的・経済的状況等の多くの要因に従って決定されるため、本投資法人が必要とする時期及び条件で行うことができるとの保証はありません。本投資法人が既存の借入れの返済資金及び投資法人債の償還資金を新たな借入れ等で調達することを予定していたにもかかわらず、かかる調達ができない場合には、既存の借入れ等の返済ができないことにより債務不履行となる可能性があります。

本投資法人は、その保有資産の取得にあたり金融機関との間で資金借入れに関する基本合意書及びローン契約を締結しています。かかるローン契約において、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等の財務制限及び海外投資比率制限が設定され、また海外投資等につき金融機関の事前承諾等が必要とされるほか、イオングループ各社との間の各種サポート契約（スポンサーサポート契約、パイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約等）の変更又は解除に金融機関との協議を要する等の制限が規定されています。

借入れに当たり、税法上の導管性要件（後記「⑧　税制等に関するリスク／（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照ください。）を満たすためには、本投資法人は、その借入先を機関投資家（租税特別措置法第67条の15第１項第１号ロ（２）に規定するものをいいます。）に限定することが要請され、借入先は現実には限定されています。また、本投資法人の保有不

動産の全部又は一部が資金の借入先に対して担保に供された場合、担保対象となる保有不動産の処分及び建替等は、制限を受けることとなります。その結果、本投資法人が必要とする時期及び条件で保有不動産の処分や建替等ができないおそれがあります。また、本投資法人の保有不動産の売却等により借入金の期限前返済を行う場合には、期限前返済コスト（違約金等）がその時点における金利情勢によって決定される場合がある等、予測しがたい経済状況の変化により本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人が資金を調達しようとする場合、借入れのほか、投資法人債の発行又は新投資口の発行の方法によることがあります。投資法人債の発行を行う場合、一般に、前述したものをはじめとする様々な財務制限条項や誓約事項が規定されることがあります。また、投資法人債の発行及び条件は、信用格付業者からの格付けや市場環境の影響を受けるおそれがあり、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。新投資口の発行を行う場合、投資口の発行価格はその時々の市場価格により左右され、場合により、本投資法人の必要とする時期及び条件で発行できないおそれがあります。

さらに、本投資法人は、LTV（本投資法人の保有する資産総額に対する、有利子負債残高に預かり敷金及び保証金（信託預り敷金及び保証金を含みます。）を加えた額の割合）の水準について、資金余力の確保に留意し、原則として50％前後の水準とし、その上限を60％としていますが、新たな資産の取得等に伴い、短期的に60％を超えることがあります。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、その結果、投資主への分配金額が減少するおそれがあります。

c．投資法人が倒産し又は登録を取り消されるリスク

本投資法人は一般の法人と同様に、債務超過に至る可能性を否定することはできません。本投資法人は、現行法上、破産法、民事再生法及び投信法上の特別清算手続の適用を受けます。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。本投資口及び本投資法人債は金融機関の預金と異なり、預金保険等の対象ではなく、本投資口につき、当初の投資額が保証されているものではありません。本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての上位債権者への償還の後でしか投資額を回収できません。従って、清算手続において、投資主は投資額の全部又は一部につき償還を受けられないことがあります。また、本投資法人債の債権者は清算手続に従って投資額を回収することになるため、債権全額の償還を受けられる保証はありません。

（イ）投資法人の制度に関するリスク

投資法人の制度上の主なリスクは以下のとおりです。

a．業務委託に関するリスク

投資法人は、資産の運用以外の営業行為を行うことができず、使用人を雇用することはできません。また、本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。従って、本投資法人の業務執行全般は、本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の能力や信用性に依存することになります。金商法上、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、資産保管会社は信託業を兼営する銀行等一定の要件を満たすものに資格が限定されており、一般事務受託者については、投資法人の設立時及び設立後に新たに行う一般事務受託者との契約締結時に、不適当なものでないことの調査が執行役員及び監督役員により行われています。本投資法人では、スポンサーであるイオン（株）が形成するイオングループとの間で、運用資産の譲渡・売却、マスターリースを含む賃貸借や転貸借、PM業務、SCマネジメント業務、物流施設マネジメント業務等の様々な取引（取引の条件設定を含みます。）が想定されており、それぞれの業務受託者において、今後業務遂行に必要とされる人的・財産的基盤が損なわれた場合や、これらの業務受託者が金商法及び投信法により投資法人に対して負う善管注意義務や忠実義務に反する行為を行った場合、結果として投資家が損害を受ける可能性があります。

また、投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者へ委託することが義務付けられているため、本資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者が、倒産手続等により業務遂行能力を喪失する場合には、倒産に至った業務受託者等に対して本投資法人が有する債権の回収に困難が生じるだけでなく、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになります。また、委託契約が解約又は解除された場合において、本投資法人の必要とする時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する第三者を選定し業務を委託できないときには、本投資法人の収益等が悪影響を受けるおそれがあるほか、本投資口が上場廃止になる可能性があります。

b．資産の運用に関するリスク

投資法人は、投信法上、資産運用会社にその資産の運用に関する業務を委託しなければならないため、本投資法人の資産の運用成果は、特に資産の運用に関する業務を行う本資産運用会社の業務遂行能力に依存することになります。資産運用会社についての主なリスクは以下のとおりです。

（ｉ）資産運用会社の運用能力に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負いますが、運用成果に対して何らの保証を行うものではありません。また、資産運用会社となるためには投資運用業の登録を行う必要があり、金商法及び投信法に定める監督を受け、その信用力の維持には一定限度の制度的な裏付けがありますが、その運用能力が保証されているわけではありません。

本投資法人は2012年11月30日に設立され、本資産運用会社が本投資法人よりその資産運用業務の委託を受け、具体的な資産の運用を2013年11月より開始しました。

本資産運用会社による上場不動産投資法人に適用される各種法規制及び上場規則に基づく運用が期待どおりの収益を上げるとの保証はありません。また、イオングループの運用実績や本投資法人の保有資産の過去における収益の状況は、本投資法人としての今後の運用実績を保証するものではありません。

（ⅱ）資産運用会社の行為に関するリスク

資産運用会社は、投資法人に対し善管注意義務を負い、また、投資法人のために忠実義務を負い、さらに資産運用会社の行為により投資法人が損害を被るリスクを軽減するため、金商法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されています。しかし、本資産運用会社のスポンサー等の利害関係人と本投資法人との間で取引等を行うに際して、本資産運用会社が、かかる行為準則に違反したり、適正な法的措置を行わない場合には、本投資法人に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社自身も自ら投資活動を行うことは法令上禁止されているものではありません。そのような場合に、本資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行わないとの保証はありません。

（ⅲ）資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更に関するリスク

本資産運用会社は、本投資法人の規約に基づいて投資運用業を遂行するため、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおいて、投資対象資産に関する取得・維持管理・売却の方針及び財務上の指針を定めていますが、その内容は本投資法人の規約に反しない限度で投資主総会の承認を得ることなく適宜見直し、変更されることがあります。そのため、投資主の意思が反映されないまま運用ガイドラインが変更される可能性があります。また、本資産運用会社は、運用ガイドラインに従いその業務を適切に遂行するため、一定の社内体制を敷いていますが、かかる社内体制について効率性・機能性その他の観点から今後その変更を行わないとは限りません。このような、本資産運用会社における投資方針・社内体制等の変更によって、本投資法人の資産運用の内容が変更され、その結果、当初予定されていた収益を上げられない可能性があります。

（ウ）イオングループへの依存に関するリスク

イオン（株）は、本投資法人の主要な投資主及び本資産運用会社の100％株主であるだけではなく、本投資法人とスポンサーサポート契約及び商標の使用を許諾している会社です。また、イオン（株）の子会社であるパイプラインサポート会社は、本投資法人とパイプラインサポート契約、SCマネジメント契約及び物流施設マネジメント契約を締結しております。これらの点に鑑みると、本投資法人は、イオン（株）を中心とするイオングループと密接な関連性を有しています。しかし、業容拡大に伴い、専門性の高い外部人材を積極的に採用することにより、本書の日付現在、本資産運用会社の従業員におけるイオングループからの受入出向者又は転籍者の構成比を低下させ、イオングループへの依存度の低減を図っています。

従って、本投資法人が、イオングループから本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合又は業務の提供を受けられなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。また、イオングループの業績が悪化した場合や、イオングループのブランド価値が風評等により損なわれた場合、イオングループの経営戦略の変更があった場合等にも、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

スポンサー及びパイプラインサポート会社は、それぞれスポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約に基づき、適格不動産（本投資法人の投資基準に適合すると合理的に想定される不動産等）を売却しようとする場合、本資産運用会社に対し、一定の場合を除き、当該不動産等に係る情報を遅くとも本資産運用会社以外の第三者に対して情報提供する時点までに提供するものとされていますが、本投資法人への売却を義務付けるものではありません。

また、第三者が売却を予定する不動産等に係る情報を入手した場合、当該不動産等が適格不動産に該当し、かつ本投資法人への売却が適当な不動産等であると合理的に判断されるときは、一定の場合を除き、本資産運用会社に対し、速やかにかかる情報を通知するよう努めるものとされていますが、必ずしも本資産運用会社がかかる情報の提供を受ける機会が保証されているものではありません。

前記に加え、スポンサーサポート契約及びパイプラインサポート契約の有効期間は、契約上定められた日又は契約締結日から３年間とされ、自動更新されることとされておりますが、契約の更新がなされない等により契約が終了した場合、スポンサー又はパイプラインサポート会社からのスポンサーサポート又はパイプラインサポートが受けられなくなるおそれがあります。

本投資法人がイオングループより商業施設等を取得する場合、取得と同時にイオングループ企業にマスターリースされ（本投資法人の資産となる商業施設等のマスターリース契約におけるマスターレッシーを以下「マスターレッシー」又は単に「テナント」といいます。これに対し、マスターレッシーから商業施設の一部の店舗を転借するテナントを以下「エンドテナント」といいます。）、当該イオングループ企業がマスターレッシーになることが想定されます。この場合、その時点で設定される賃貸借契約条件（賃料を含みます。）が適正に設定されるとの保証はありません。また、このような取引はリースバック取引とも言われ、その実態によっては、譲渡取引が担保取引と扱われ、あるいは倒産手続において、否認される等のおそれがないとは言い切れません。

さらに、本投資法人は、資産運用活動全般を通じて、利害関係者に事業及び取引機会をもたらすことがあります。この場合、利害関係者が、本投資法人の投資家の利益に反する行為を行わないよう、本投資法人は、投資家の利益を害することがないよう適切と考えられる体制を整備しています。しかし、これらの体制が有効に機能しないことがあった場合には、本投資法人の投資家の利益に反する取引が行われ、投資家に損害が発生する可能性があります。なお、かかる利益相反リスクに対する方策については後記「（２）リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（エ）投資法人制度におけるインサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の投資口は、金融商品取引法で定める、いわゆるインサイダー取引規制の適用を受けます。また、本投資法人及び本資産運用会社は、内部規程を設け、その役職員がその立場上知り得た上場投資法人等に係る未公表の重要事実の伝達及び取引推奨を原則禁止とする旨を規定しています。しかしながら、本資産運用会社の役職員又は本投資法人の役員が金商法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、投資家の信頼又は市場における信頼を損ね又は喪失する可能性があり、その結果、本投資法人の投資家が不利益を受けるおそれがあります。

③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク

本投資法人は、国内の不動産及び不動産を信託する信託の受益権を主要投資対象としており、これらの原資産となる不動産等については、以下のリスクがあります。また、本投資法人は、マレーシアを含む海外の不動産及び当該不動産を信託する信託の受益権への投資を行うことを想定しており、かかるマレーシアその他海外の不動産等への投資に係るリスクについては、後記「⑦　海外不動産等への投資に関するリスク」をご参照ください。

（ア）投資対象を商業施設等に特化していることによるリスク

前記に記載のとおり、本投資法人は、不動産の中でも、商業施設等を主たる投資対象とし、特に大規模商業施設を中心として取得・運用を行います。

一般に、商業施設への投資に際しては、１件当たりの投資額が相対的に大きく、テナント（本件ではマスターレッシー）も営業ノウハウを持つ特定少数の事業者に限定される可能性があるほか、建物や設備が特定のテナント（マスターレッシー）の仕様に合わせて構築され、テナント（マスターレッシー）の代替性と物件の利用形態の転用において柔軟性に乏しくなることがあります。また、商業施設のテナント（マスターレッシー）の収益性は、近隣の商圏からの顧客動向や人口動態、さらには地域特性にも影響され、かつ、個人消費を含む日本経済全体の景気動向にも影響される可能性がありますので、それらが悪化した場合には、テナント（マスターレッシー）の撤退のおそれや賃料の下方圧力となる場合もありえます。本投資法人の場合、大規模商業施設（SRSC、RSC及びCSC）だけでなく、その他の商業施設（NSC及びSM）や物流施設をも取得対象としていますが、大規模商業施設やその他の商業施設については、テナント（マスターレッシー）にイオングループ各社を想定しており、イオングループの事業方針に沿った立地特性と商圏をもつ商業施設が

その中心となると想定されます。そのため、本投資法人の業績は、その投資対象である商業施設の収益性と市場動向により、さらには、イオングループの事業方針に沿った商業施設が市場で受ける評価に大きく影響を受けることになります。これらイオングループの事業方針に沿った商業施設の収益性が低下した場合には、本投資法人の収益も悪影響を受けるおそれがあります。

また、本投資法人は、商業施設に商品を提供するための拠点となる物流施設へも一部投資を行うことがあります。物流施設からの収益は、配送先となる商業施設との利便性と交通アクセスや輸送費との相関関係で全体としての収益が左右され、その結果、近隣の別の類似施設の存否や交通網と代替輸送手段の発展、あるいは規制環境の変化により影響を受けることがあります。また、施設周辺の市街化により住宅や学校・病院等の公益施設等が建設される場合、周辺環境次第ではテナント（マスターレッシー）の商品輸送の操業に悪影響がないとはいえません。それらの結果、テナント（マスターレッシー）となる需要が後退し、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、物流施設が、国内だけでなく、海外への輸出又は海外からの輸入拠点として使用される場合、それらの物流施設におけるテナント（マスターレッシー）となる需要は、為替相場や世界の経済情勢・物流動向に左右される可能性があります。それらの結果、本投資法人の収益や財務状況が悪影響を受けるおそれがあります。

上記のほか、本投資法人が商業施設等を投資対象とすることから、その建物の特性、適用規制及びテナント（マスターレッシー）の特性等に起因して、現時点では想定できない状況の悪化や不利益な状況が発生するリスクが存在し、これらは本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（イ）不動産から得られる賃料収入に関するリスク

本投資法人の主な収益は、本投資法人が直接（又は信託を通じて間接的に）保有する不動産等の賃料収入に依存しています。不動産等の賃料収入は以下を含む様々なリスクにより影響を受けることがあります。以下では、主として商業施設の事業者（本件ではマスターレッシー）に対して不動産を賃貸する場合を想定して記載します。但し、本投資法人において、その不動産を、マスターレッシーを介することなく第三者に賃貸する場合もあり、その場合にも、以下の記載と同様の様々なリスクによる影響を受けることがあります。

a．不動産等の稼働・解約等に関するリスク

商業施設等においては、当該不動産の開発が一定の商圏における商業施設の開設を企図する商業施設の事業者（本件ではマスターレッシー）の意向で発足し、そのため、賃貸借契約において、特定の商業施設等に特有の合意がなされ、その結果、契約期間の定めにかかわらず、マスターレッシーが一定期間前の通知を行うことにより契約を解約できるとの定めがなされること、その他の合意が存在することがあります。このような場合には、契約期間中であってもマスターレッシーの意思で賃貸借契約を終了することが可能となるため、マスターレッシーから賃料収入が契約上の賃貸借期間の満了時まで確定されないこととなります。さらに、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされるとの保証はありません。このような理由により、当該商業施設等の稼働率が低下した場合、当該商業施設等からの賃料収入が減少することになります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を賃貸借契約にて定めることで、賃貸借期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によってかかる条項の効力が否定され、又は解約ペナルティが減額される可能性がないとはいえません。

b．不動産等のマスターレッシー又は信用力及び賃料未払いに関するリスク

一般に、マスターレッシーの財務状況が悪化し、又はマスターレッシーが破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、賃料の支払いが滞る可能性があるほか、修繕費をマスターレッシーが支弁するとの定めがある場合には、商業施設等の修繕がなされず、不動産の価値が低下するおそれもありえます。商業施設等の賃借に際しての敷金及び保証金の定めは様々であり、かかる敷金及び保証金をもって、延滞賃料等をすべて担保できるとの保証はなく、また、それを超える範囲において賃料等が延滞した場合、本投資法人はかかる延滞賃料等を収受できず、その収益が悪影響を受けるおそれがあります。また、マスターレッシーが倒産手続の対象となった場合には、解約制限の定めのある賃貸借契約であっても、倒産法に基づいて、管財人等により、賃貸借契約が解除されることがあります。本投資法人が投資対象とする商業施設等のマスターレッシーは原則としてイオングループ企業であるため、イオングループの財務状況が悪化し、又は破産手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合には、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

c．マスターレッシーによる賃料減額のリスク

商業施設等の賃貸借においては、当該施設等からの収益率や売上が低下し、あるいはマスターレッシーの財務内容が悪化した場合等には、賃貸人（本件では本投資法人又は信託受託者）とテナント（本件ではマスターレッシー）はその合意により、賃貸借契約の更新時か契約期間中かを問わず、テナント（マスターレッシー）が支払うべき賃料の減額に合意することがあります。本投資法人とテナント（マスターレッシー）との間で締結が予定されるマスターリース契約においても、一定期間、賃料は改定しないものと定めていますが、当該期間経過後は、賃料の改定が可能である旨定められる予定です。賃料の減額は、賃貸借契約の解約を回避するために任意の合意によりなされる場合のほか、テナント（マスターレッシー）が賃貸人（本投資法人又は信託受託者）に対し、借地借家法（平成３年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を行使することによりなされることもありえます。本投資法人は、原則としてマスターリース契約の締結により固定賃料で運用資産をイオングループ企業に賃貸しますが、賃料減額がなされないとの保証はなく、当該商業施設等から収受する賃料が全体として減額となることもありえます。

d．テナント集中に関するリスク

イオングループが行うSC事業を含む商業施設の運営には、通常、広大な敷地を必要とし、また、広い面積を一度に賃借するマスターレッシーを誘致するには時間がかかることがあります。本投資法人の保有する商業施設では、イオングループ企業をマスターレッシーとして一棟全体を賃貸し、マスターレッシー自体が核テナントとして営業を行うほか、エンドテナントに転貸を行うことで、全体としてSC事業を行うことが想定されています。

そして、商業施設は、一般的には、建物の構造や立地条件その他により、当該不動産の用途を大きく変更することが困難であるのが通例です。このような場合に既存テナント（マスターレッシー）が退去したときは、その立地及び構造から代替テナントとなりうる商業施設事業者が少ないため、空室期間が長期化することや、代替テナント確保のために賃料水準を下げざるを得なくなることがあり、賃料収入が大きな影響を受ける可能性があります。本投資法人が保有する商業施設等は、核となる部分もモール部分も商業用途であり、またイオングループ企業をマスターレッシーとして、そのニーズに応じて構築されているため、仮にマスターレッシーが交代する場合に、代替となるマスターレッシーのニーズにあわせた大幅な用途変更が必ずしも容易でないため、既存のマスターレッシーの退去時に代替テナントの確保が困難となり、空室期間が長期化し、その結果、本投資法人の賃料収入に影響を与えることがあります。

さらに、当該マスターレッシーの資力、退去、利用状況等によっては、当該不動産等の収益が大きく影響を受けるおそれがあります。特に、かかるマスターレッシーが賃料の減額を要求する場合はもちろん、退去する場合には、一度に多額の資金の返還を余儀なくされ、かつ、大きな面積の空室が生じるため、一時的に当該不動産等の収益が急激に悪化することがあります。なお、イオングループ企業がマスターレッシーであるとしても、本投資法人は、市場実勢を踏まえた独立第三者基準での賃料等のマスターリースの条件設定を行っています。従って、マスターレッシーであるイオングループ企業との間においても賃料の増減額の交渉等は利害関係を離れた見地で妥結されます。そのため、保有不動産の賃料に係る市場実勢が低下した場合には、賃料の減額請求やマスターレッシーの退去等の可能性があり、その場合には、本投資法人の収益や財務内容は悪影響を受けることがあります。

本投資法人の保有物件に係るマスターレッシーは、原則としてイオングループ企業であり、マスターレッシーとして１つの企業グループに依存するため、イオングループの財務状況や業績が悪化した場合等には、本投資法人の保有する複数の不動産等においてテナント（マスターレッシー）から同時に減額の要求を受け、又は複数の不動産等のテナント（マスターレッシー）が同時に退去する可能性があり、その場合には、本投資法人の収益が重大な悪影響を受ける可能性があります。

e．変動賃料に関するリスク

本投資法人とマスターレッシーとのリース契約では、原則として、固定賃料となりますが、追加の変動賃料として、固定資産税及び都市計画税相当額が支払われるものとされます。この追加の変動賃料については、固定資産税及び都市計画税の変動に応じて、毎年見直しが行われます。

また、固定賃料に加えて、不動産等のマスターレッシーの収益等に応じた変動賃料の支払いを伴う賃貸条件での賃貸を行うことがないとは言えません。そのような変動賃料の場合、不動産等の収益等の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク

不動産には権利、地盤地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また当該不動産が通常有すべき性状を欠く状態又は当事者間の契約において通常若しくは特別に予定された品質や性状等を欠く状態（以下そのような状態を「契約不適合」といいます。）となっている可能性があります。かかる瑕疵又は契約不適合には、例えば、建物の構造、用いられる材質、地盤、特に土地に含有される有毒物質、地質の構造等に関する欠陥、瑕疵又は契約不適合等のほか、不動産には様々な法規制が適用されているため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。権利に関しては、不動産をめぐる権利義務関係の複雑性ゆえに、本投資法人が取得した権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明したりする可能性があります。これらの欠陥、瑕疵又は契約不適合等により、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

本資産運用会社が不動産等の選定・取得の判断を行うにあたっては、対象となる不動産等について専門業者からエンジニアリング・レポートを取得するとともに、原則として当該不動産等の売主から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得しています。しかし、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はありませんし、エンジニアリング・レポートで指摘されなかった事項や売主が表明及び保証した事項であっても、取得後に欠陥、瑕疵又は契約不適合等が判明する可能性もあります。なお、本投資法人は、不動産等の売主が表明及び保証を行わない場合や、不動産等の売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負わない場合にも、当該不動産等を取得する可能性があります。その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できないまま、当該不動産等を取得する可能性もあります。

本投資法人は不動産等を取得するにあたって、不動産登記簿を確認する等売主の所有権の帰属に関する調査を行いますが、不動産登記にいわゆる公信力がない一方で、実際の取引において売主の権利帰属を確実に知る方法が必ずしもあるとはいえないため、本投資法人の取得後に、売主が所有権者でなかったことが判明する可能性があります。また、本投資法人が取得した権利が第三者の権利の対象になっていることや第三者の権利を侵害していることが、本投資法人の取得後になって判明する可能性があります。

また、売主が表明及び保証を行った場合や、売主が瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負担した場合であっても、売主に対して、表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を追及しようとしても、売主の損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任の責任額や負担期間が限定されていたり、売主がSPC（特別目的会社）である等売主の資力が不十分であったり、売主が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

（エ）PM会社に関するリスク

商業施設では、一般に、建物の保守管理を含めた不動産等の管理業務全般の成否が、商業施設の運営に精通するPM会社のノウハウ等に依拠することが多く、特に競争力を維持し向上させつつ商業施設自体の魅力を成長させるには、PM会社の業務遂行能力に大きく依存する傾向があります。従って、PM会社が業務の適切な遂行を怠る場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、PM会社が破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算その他の倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合においては、マスターレッシーから本投資法人に支払われるべき賃料の支払いが困難になり、また、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。とりわけ、SC事業を成功させるには非常に高度なノウハウが必要とされ、従って、SC事業の成否は、エンドテナントの選定も含め、PM会社の能力、経験、ノウハウに強く依拠することになります。本投資法人の場合、保有する商業施設等のPM業務をイオングループに委託することが適切と判断される場合には、PM業務をイオングループ企業に委託することを原則としています。しかしながら、PM会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持されるとの保証はありません。PM会社について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、マスターレッシーが運営するSCの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、PM会社とのプロパティ・マネジメント契約が終了あるいは解除された場合、代替する能力を持つPM会社が見つからない可能性、あるいは高額の費用負担が必要となる可能性があり、結果として商業施設の運営あるいは本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（オ）費用に関するリスク

不動産の維持管理には、経済状況によって、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

なお、民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による改正後の民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（民法第607条の２）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人が修繕費用の請求を受け、想定外の費用の増加をもたらす可能性があります。

（カ）専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価額は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価額の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在又は将来において当該鑑定評価額や調査価額により当該不動産の売買が可能であると保証又は約束するものではありません。

建物環境リスク評価書及び土壌汚染リスク評価書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見の表明であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染等の環境上の問題が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリング・レポートについても、建物の状況及び構造に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵又は契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません（不動産の欠陥、瑕疵又は契約不適合に関するリスクについては、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ウ）不動産の瑕疵及び契約不適合に関するリスク」をご参照ください。）。また、各調査会社が試算した修繕費用は、あくまでも調査会社の意見であり、その内容の妥当性、正確性が保証されているものではありません。また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

その他、不動産に関しては様々な専門家が国家又は民間団体の資格認定を受けて業務を遂行していますが、すべての専門家が常に過誤無くあらゆる業務を遂行できるとの保証はなく、当該専門家に対し、国土交通省住宅局建築指導課等より行政処分等が課される場合があります。本資産運用会社は、外部の資格を有する専門家の判断や報告に依拠して、本投資法人による資産取得を行いますが、その専門家の判断や報告が後に誤っていたとされるおそれがあり、その場合、本投資法人は重大な悪影響を受けるおそれがあります。

（キ）マーケットレポートへの依存に関するリスク

本投資法人は、商業施設等の取得や売却に際し、様々な情報を得て投資判断を行いますが、その際、第三者である専門家によるマーケットレポートでの分析を得て投資判断の材料とする場合があります。しかしながら、マーケットレポートは、第三者によるマーケット分析を示したもので、個々の調査会社の分析に基づく意見ないし判断であり、また、一定の前提に基づく、当該分析の時点での評価ないし意見に留まります。従って、そのレポートの内容が、本来存在する客観的な判断や正確な情報であるとの保証はなく、かつ、将来の想定が現実の結果と一致しないこともあります。加えて、同じ商業施設等の調査分析でも、調査分析を行う会社や専門家の相違により、あるいは分析方法や調査の方法と時期の相違により、マーケットレポートでの分析の結果が異なる可能性があります。特に商業施設や物流施設に関する情報は、オフィスビルや住宅に比較して、市場で入手可能なサンプル数が相対的に少ないため、投資判断に必要なすべての情報が網羅されているとの保証も、その正確性の保証もありません。

（ク）不動産の毀損・滅失・劣化に関するリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により本投資法人が保有し又は取得を予定する不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害を受ける可能性があります。当該不動産が滅失、劣化若しくは毀損する事態となれば、滅失、劣化若しくは毀損した個所の修復又は建替えのために多額の費用を支出する必要性が生じる可能性に加え、一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であること等により、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、滅失、劣化又は若しくは毀損により当該不動産の価値が下落する可能性があります。このような事態に備え、不動産の損失に備えた保険を掛けることはありえますが、個別事情により保険契約が締結されず又は保険金で賄いきれない金額の損害が生じることがあり、したがって、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合、保険契約上災害等に伴う建物の不稼働について賃料補填がなされない場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いがほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、災害等が本投資法人の保有し又は取得を予定する不動産それ自体に悪影響を与えなかった場合にも、当該不動産が所在する地域の交通網の寸断や毀損により不動産施設の利便性の低下、地盤の液状化、物件の稼働を支える社会基盤（社会的インフラ）である発電・配電設備、水道設備等の毀損により、不動産の稼働に大きな支障が生じる可能性もあります。

今後、本投資法人が物件を保有する地域において地震が発生する可能性は否定できず、その場合には、本投資法人が保有する物件が滅失、劣化又は毀損するおそれがあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（ケ）取得・売却時の不動産流動性に関するリスク

一般に、不動産の有する特徴として、特に地理的位置の固定性、不動性（非移動性）、永続性（不変性）、個別性（非同質性、非代替性）等が挙げられます。また、前記の特性の他に、取引当事者の属性や取引動機等の取引事情等によってもその価格が影響される等の特性もあります。これらの特性のために、不動産は、国債・長期預金等の金融商品等に比べ一般的に流動性が相対的に低い資産として理解されています。そして、それぞれの不動産の個別性が強いため、売買において一定の時間と費用を要しますし、その時間や費用の見積もりが難しく、予想よりも多くの時間と費用が費やされ、その結果、不動産を取得若しくは売却できない可能性があります。さらに、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合、土地と建物が別個の所有者に属する場合等、権利関係の態様が単純ではないことがあり、また、土地の使用に必要な土地所有者による貸与等の同意が想定どおりに取得できない等の可能性もあります。

経済環境や不動産需給関係の影響によって、取得を希望する物件を希望どおりの時期・条件で取得できず、又は売却を希望する物件を希望どおりの時期・条件で売却できない可能性もあります。これらの結果、本投資法人はその投資方針に従った運用ができず、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

その他、不動産等を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できない場合、後日、このような不動産等を処分するときに事実上の障害が発生する可能性や、境界に関して紛争が発生し、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担等、これらの不動産等について予定外の費用や損失が発生する可能性があります。同様に、越境物や地中埋設物の存在により、不動産等の利用が制限されたり賃料に悪影響を与える可能性や、それらの除去費用等の追加負担が発生することで本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（コ）建築基準法等の既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致させる必要があり、そのため費用等追加的な負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。例えば、駐車場の付置義務のほか、不動産等を含む地域が現時点又は将来において、道路等の都市計画の対象となる場合には、建築制限が付されたり、敷地面積が減少したりする可能性があります。

（サ）共有物件に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が第三者との間で共有されている場合には、当該不動産等の持分を譲渡する場合における他の共有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、共有者間で締結される協定書又は規約等による一定の制限に服する場合があります。

共有物の管理は、共有者間で別段の定めがある場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第１項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産等の管理について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が選任された場合、当該管理者の行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該効力の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の２第４項）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、共有者は共有物の分割請求権を有するため（民法第256条）、共有者の請求により不動産等が分割される可能性があり、その場合の分割の方法によっては、本投資法人が金銭による価格賠償しか受けられない可能性があります。共有者間で不分割の合意（民法第256条）がある場合であっても、合意の有効期間が満了したり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります。また、共有者間で不分割の合意がある場合であっても、共有者について破産手続、会社更生手続又は民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。

共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

共有者と共同して不動産等を第三者に賃貸している場合、賃貸借契約に基づく各共有者の権利が不可分債権とみなされ、当該賃貸借契約に基づく権利の全体が当該共有者の債権者等による差押等の対象となる可能性があります。また、共有物に係る賃貸借契約に基づく敷金返還債務が共有者間の不可分債務とみなされた場合には、本投資法人の持分に対応する部分のみならず、当該賃貸借契約に基づく敷金返還債務の全部について、本投資法人がマスターレッシーに対して債務を負担する可能性があります。

さらに、共有者は自己の持分を原則として自由に処分することができるため、本投資法人の意向に関わりなく不動産等の共有者が変更される可能性があります。

共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

（シ）区分所有建物に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等が区分所有物件である場合には、管理規約が定められていない場合を除き、その管理及び運営は区分所有者間で定められる管理規約に服することに加えて、区分所有権を譲渡する場合における他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、譲渡における一定の手続の履践等、管理規約による一定の制限に服する場合があります。しかも、管理規約は、原則として、集会において、区分所有者（議決権を有しないものを除きます。以下本段落において同じです。）の過半数の者であって議決権の過半数を有するものが出席し、出席した区分所有者及びその議決権の各４分の３以上の多数決によらなければ変更できないため（建物の区分所有等に関する法律第31条）、区分所有物件の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができるため、他の区分所有者の意向に関わりなく区分所有者が変更される可能性があります。

他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、本投資法人が影響を受ける場合があります。

さらに本投資法人の意向に関わりなく、他の区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができ、他の区分所有者による使用収益の状況によって本投資法人が影響を受ける可能性があります。

これらの他にも、区分所有物件に特有の法律上又は事実上のリスクがあり得ます。

（ス）借地権等に関するリスク

本投資法人は、敷地利用権（土地の賃借権、転借権等）と借地権設定地上の建物に投資することがありますが、このような物件は、土地建物共に所有する場合に比べ、特有のリスクがあります。

まず、敷地利用権は、永久に存続するものではなく、定期借地権の場合は期限の到来により当然に消滅

し、又は普通借地権の場合は期限の到来時に借地権設定者側が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当な事由がある場合には消滅します。また、借地権者側に地代不払等の債務不履行があれば解除により終了することもあります。借地権が消滅すれば、建物買取請求権が確保されている場合を除き、建物を取り壊して土地を返還しなければなりません。仮に、建物買取請求が認められても本投資法人が希望する価格で買い取られる保証はありません。

さらに、敷地が売却され、又は抵当権の実行により処分されることがありますが、この場合に、本投資法人が借地権について民法又は借地借家法等の法令に従い対抗要件を具備しておらず、又は競売等が先順位の対抗要件を具備した担保権の実行によるものである場合、本投資法人は、譲受人又は買受人に自己の借地権を主張できないこととなります。

また、借地権が土地の賃借権である場合には、これを取得し、又は譲渡する場合には、賃貸人の承諾が必要です。かかる承諾が速やかに得られる保証はなく、また、得られたとしても承諾料の支払を要求されることがあります。その結果、本投資法人が希望する時期及び条件で建物を処分することができないおそれがあります。また、本投資法人が借地権を取得するに際して保証金を差し入れた場合において、借地を明け渡す際に、敷地所有者の資力が保証金返還に足りないときは、保証金の全部又は一部の返還を受けられないおそれがあります。あるいは、敷地利用権の契約更新時に敷地の所有者へ更新料の支払いを余儀なくされることがあります。

なお、本投資法人が保有する不動産については原資産の土地の一部又は全部が借地となっているものがあります。

本投資法人は、商業施設等を取得するに際し、その建物の現所有者と敷地の所有者との間で設定される借地権につき対抗要件の有無を予め調査することとしていますが、一般的に、商業施設等の敷地は多数の土地所有者との間で敷地権が設定される場合があり、かかる敷地権や駐車場の一部につき対抗要件が具備されていない場合があります。今後、本投資法人が資産を取得する場合において、商業施設等の建物や駐車場の敷地利用権の一部につき、すべて対抗要件を具備しているとの保証はありません。この場合、当該敷地所有者につき破産手続等が開始され敷地が第三者に譲渡される等となったときに、当該商業施設等に係る敷地利用権を第三者に対抗できず、その結果、その敷地に係る利用権が制限され、代替利用地を確保する等の負担が発生し、さらには想定した商業施設等としての利用が困難となるおそれがあります。

（セ）仮換地及び保留地に関するリスク

a．仮換地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、その後の改正を含みます。）に基づく土地区画整理事業において仮換地として指定されている土地を敷地とする商業施設等を信託不動産とする信託受益権の譲渡を受けることがあります。仮換地は将来の換地処分において換地と一致するとは限らないため、換地として当初想定していた土地と物理的に同一の土地に係る権利を最終的に取得できるという保証はありません。また、当該換地が従前地より狭いこともあるため、換地の使用価値又は資産価値が従前地のそれよりも小さいこともあります。

さらに、仮換地には従前地の権利関係の影響が及ぶため、仮換地を対象とした売買契約又は賃貸借契約等を締結しても、売主が従前地について実際には所有権を有しておらず、あるいは担保権を設定している等の事情があると、仮換地に係る権利取得に支障が生じることになります。同様に、従前地が共有状態にあった場合には、これを単独所有のものとして取得できる保証はないことになります。さらに、仮換地の取得時に従前地の権利関係に関する十分な情報を入手できないことも少なくありません。

また、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ、仮換地に係る権利（所有権、賃借権等）についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

なお、換地の所有権移転登記に伴い、（登記簿上の）譲渡人による買戻しの特約が登記されることがありますが、これは土地区画整理法の下で対象土地が一定期間、同法が想定する用途に使われることを確保する等の目的で転売等を制限するものと解されますから、本投資法人は、当該期間が経過するまで当該土地の処分について実質的に制限を受ける可能性があります。

b．保留地に関するリスク

本投資法人は、土地区画整理法に基づく土地区画整理事業において、施行者に対する同法第96条第１項に規定される保留地となることが予定されている土地を敷地とする商業施設等を信託不動産とする信託受益権の譲渡を受けることがあります。保留地予定地の所有権は、同法第86条第１項に規定される換地計画に当該土地が保留地として定められ、かかる換地計画に基づき同法第103条第１項に規定される換地処分が

なされた場合に、かかる換地処分の公告があった日の翌日において、同法第104条第11項に基づき、土地区画整理事業の施行者が原始取得します。そのため、上記の換地処分がなされない限り、本投資法人は、保留地予定地の所有権を取得できません。また、保留地予定地は将来の換地処分において実際に保留地として指定される土地と一致するとは限らないため、想定していた保留地と物理的に同一の土地に係る所有権を最終的に取得できるという保証はありません。

さらに、換地処分の公告の日の翌日以降でなければ保留地に係る権利についての登記をすることができないため、相当期間かかる権利の取得について第三者に対する対抗要件を具備することができない可能性があります。

（ソ）底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が賃借してその上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に限り消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条、借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人の希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資家に損害を与える可能性があります。借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。賃料の改定により賃料が減額された場合、投資家に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資家に損害を与える可能性があります。

（タ）有害物質又は放射能汚染等に関するリスク

本投資法人が取得した土地について産業廃棄物やダイオキシン等の有害物質が埋設されている場合、当該土地及び建物の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替や洗浄等が必要となって予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。この点に関連して、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質に係る一定の施設を設置していた場合や、土壌の特定有害物質による汚染により人の健康にかかる被害が生じる可能性があると認められる場合には、その土地の所有者、管理者又は占有者等は、かかる汚染の除去及び拡散の防止その他必要な措置を講じるよう命じられることがあります（土壌汚染対策法第７条）。このような場合に本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。もっとも、本投資法人は、かかる負担について、その原因となった者に対し費用償還を請求できる可能性がありますが、仮にかかる請求が可能な場合であっても、その者の財産状況が悪化しているような場合には、本投資法人の損害を回復することができない可能性があります。その結果、本投資法人が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が取得した建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材等が使用されている場合若しくは使用されている可能性がある場合又はPCBが保管されている場合等には、状況によって当該建物及びその敷地の価値に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、かかる有害物質を除去するために建材等の全面的又は部分的交換や保管・撤去費用等が必要となり、予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。

なお、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、不動産等の所有者は損害を賠償する義務を負う可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

さらに、原子力発電所の事故等により、不動産等又はその所在周辺地域において、放射能汚染又は風評被害が発生し、当該地域における社会的ないし経済的活動が阻害され、その結果、当該不動産等の収益性やその価値が大幅に減少する可能性があります。その他、原子力発電所の事故処理に長期間を要することとなる場合、当該不動産等の所在する地域だけでなく、不動産市場や金融市場、さらには日本経済全体も影響を受けることとなり、それがひいては本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（チ）不動産の所有者責任に関するリスク

本投資法人が保有する不動産等を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、第一次的にはその占有者、そしてその占有者が損害の発生を防止するに必要な注意を行っていた場合には、その所有者が損害の賠償義務を負うため、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります（民法第717条）。

本投資法人が保有する不動産等に関しては、施設賠償責任保険等の保険契約が締結されており、今後本投資法人が取得する不動産に関しても原則として適切な保険を付保する予定ですが、不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、受領した保険金をもってしても原状復旧ができない場合、原状復旧に時間を要する場合又は保険契約に基づく支払いが保険会社により行われない又は支払いが遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（ツ）マスターリースに関するリスク

マスターリース会社であるテナント（マスターレッシー）が信託受託者とマスターリース契約を締結した上で、各エンドテナントに対して転貸するマスターリースの形態をとった場合については、マスターレッシーの財務状況が悪化した場合、エンドテナントがマスターレッシーに賃料を支払ったとしても、マスターレッシーの債権者がマスターレッシーの転借人に対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

（テ）将来における法令等の改正に関するリスク

消防法等その他不動産の建築・運営・管理に影響する関係法令や条例の改正等により、不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。また、建築基準法、都市計画法、大規模小売店舗立地法等の行政法規の改正等、新たな法令等の制定及びその改廃、又は、収用、再開発、区画整理等の事業により、不動産等に関する権利が制限される可能性があります。さらに、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の、将来環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、追加的な費用負担が発生したり、大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務、所有者としての無過失責任等が課されたりする可能性があります。

（ト）テナント（マスターレッシー）及びエンドテナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスク

テナント（マスターレッシー）及びエンドテナントによる不動産等の利用状況により、当該不動産等の法令等への適合性に問題が生じ、又は当該不動産等の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。また、エンドテナントの属性によっては、運用資産である不動産等のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

なお、本投資法人は、かかるリスクを低減するため、エンドテナントの不動産等の利用状況の調査を行っておりますが、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ナ）売主の倒産等の影響に関するリスク

一般に、不動産等を売却した後に売主が倒産手続に入った場合、当該不動産等の売買又は売買についての対抗要件具備が当該売主の管財人により否認される可能性があります。また、財産状態が健全でない売主が不動産等を売却した場合、当該不動産等の売買が当該売主の債権者により詐害行為を理由に取消される可能性があります。

また、売買取引を担保付融資取引であると法的に性格付けることにより、依然としてその目的物が売主（又は倒産手続における管財人ないし財団）に属すると解される可能性があり、特に担保権の行使に対する制約が、破産手続等に比較して相対的に大きい会社更生手続においては深刻な問題となり得ます。とりわけ、本投資法人が取得対象とする商業施設等は、売主がイオングループとなる場合が多く、かつ、マスターレッシー及びエンドテナントによる不動産の使用に基づく価値減損に関するリスクも当該売主たるイオングループであることからしても、売買取引が担保付融資取引であると法的に性格付けられる可能性があります。

（ニ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、投資方針上、未稼働の不動産等を取得対象としていません。未稼働の段階で売買契約を締結する場合には、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。なお、本投資法人は、未稼働の不動産等の取得に関する売買契約を締結する場合には、当該物件が図面どおりに竣工されることを確保することを取得の条件とすること等により、これらのリスクの最小化を図る所存です。

（ヌ）資産の組入れ・譲渡等に関するリスク

本投資法人は、今後、本書に記載された資産以外の新たな資産の取得を決定し、あるいは物件の売却や交換の他、新たな資産取得又は譲渡に向けたその他の手法を利用する可能性があります。資産取得又は譲渡の決定は、本書提出から間もない時点で適時開示により公表される場合もありえます。

実際に物件取得を行う旨合意し適時開示を行った場合にも、内装工事や修繕、物件の特性、売主その他の権利者との協議の結果として、実際の引渡し・資産運用の開始までに一定期間を要することがあります。物件取得の合意から引渡しまでの間に、経済環境が著しく変動した場合等においては、当該資産を購入することができないおそれも否定できず、その結果、予定した収益を上げることが困難となるおそれがあります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等の取得にあたって、先日付での売買契約であって、契約締結日から１ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの及びその他これに類する契約（以下「フォワード・コミットメント」といいます。）を締結することがあります。フォワード・コミットメントは、契約締結から決済までに一定の期間があることから、その間の経済環境の変化等により決済のための資金が調達できず、不動産等を取得できない可能性があります。また、本投資法人側の理由により物件の取得を中止した場合には、違約金や損害賠償義務等を負担する可能性もあります。これらの結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ノ）敷金・保証金の利用に関するリスク

商業施設においては、マスターレッシーが多額の敷金及び保証金を長期間にわたって無利息又は低利で賃貸人に預託することが多く、本投資法人は、これらの資金を運用資産の取得資金の一部として利用し、今後も利用することを想定しています。しかし、マスターレッシーとの交渉等により、本投資法人の想定よりもマスターレッシーからの敷金及び保証金の預託額が少なくなり、又は賃貸借契約の中途解約により、預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入れ等により調達せざるを得なくなり、その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

（ハ）地球温暖化対策に係るリスク

現在、地球の自然環境の問題は世界的な問題となっており、そのため、本投資法人が投資を行う商業施設等においても、環境問題への関心は高まっており、本投資法人もその点の配慮は欠かせないと考えています。そのような環境下、我が国だけでなく、本投資法人が投資対象の１つと位置付けるアセアン地域や中国その他人口が増加傾向にある等中長期的に経済発展が見込める国・地域においても、現在及び将来において、法令や条約等により、地球温暖化対策として、一定の不動産等の所有者や利用者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあり、またその規制が今後さらに強化される可能性があります。これらの規制の結果、商業施設等のマスターレッシーやエンドテナントの事業が制約され又は費用等の負担が増す可能性があるほか、本投資法人の保有する建物の改修や施設拡充の負担につながるおそれもあります。これらの場合、本投資法人の収益は悪影響を受けるおそれがあります。

（ヒ）伝染病・疫病等の影響に関するリスク

伝染病・疫病等や感染症の影響により、国内外の経済が減速し、悪影響を受けることがあります。本投資法人の保有資産である商業施設等は、伝染病・疫病等や感染症が発生しますと、集客数の減少等を受け、商業施設等への需要が減退し、それを受け、本投資法人保有の不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格が低下し、ひいてはその収益に悪影響が生じる可能性があります。また、日本経済全体のみならず、世界経済の状況に鑑み、市場の株価全体が大きく悪影響を受けるおそれがあり、本投資口もその例外ではありません。以上の結果、本投資法人が想定する価格で保有する不動産等の売却ができず、また、売却しない場合にも、評価損を減損損失として損失処理することを余儀なくされるおそれがあるほか、本資産運用会社の役職員において、質の高い業務をこれまでと同様に展開し得るとの保証はなく、本投資法人の業績に悪影響が出るおそれがあります。

④　投資法人の運用資産：信託の受益権特有のリスク

本投資法人が、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。

なお、以下、2007年９月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、同日施行の信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号、その後の改正を含みます。以下「信託法整備法」といいます。）による改正前の信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といい、信託契約に別段の定めがない限り、2007年９月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法整備法第２条）。

（ア）信託受益者として負うリスク

信託受益者とは信託の利益を享受するものですが、他方で、旧信託法の下では、受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、受託者の報酬、信託財産に瑕疵又は契約不適合があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第２項）。すなわち、信託受託者が信託財産としての不動産を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。従って、本投資法人が不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する十分なデュー・ディリジェンスを実施し、保険金支払能力に優れる保険会社を保険者、受託者を被保険者とする損害保険を付保すること等、本投資法人自ら不動産を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要があり、一旦不動産、不動産の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、原資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになり、その結果、本投資法人の収益又は存続に悪影響を及ぼすおそれがあります。新信託法の下では、旧信託法第36条第２項が廃止され、原則として信託受益者がこのような責任を負うことはなくなりましたが、信託受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い信託受益者に対し信託受託者から信託費用等の請求がなされることがあり（新信託法第48条第５項、第54条第４項）、その場合には同様に本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

（イ）信託受益権の流動性に関するリスク

投資法人が信託受益権を保有し、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する場合の信託受益権については金商法上の有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券ほどの流動性があるわけではありません。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任又は契約不適合による担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

（ウ）信託受託者に関するリスク

a．信託受託者の破産・会社更生等に関するリスク

信託法上、受託者が倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に属するか否かに関しては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、登記等の対抗要件を具備している限り、信託財産が受託者の破産財団又は更生会社の財産その他受託者の固有財産に帰属するリスクは極めて低いと判断されます。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第１項、第４項及び第７項）。但し、信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、不動産を信託する信託の受益権については、この信託設定登記がなされるものに限り本投資法人は取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

b．信託受託者の債務負担に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、あるいは信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を財産とする本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、旧信託法及び新信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めていますが、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を免れることができるとは限りません。

（エ）信託受益権の準共有等に関するリスク

信託受益権が準共有されている場合、単独で保有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

信託財産である不動産の管理や運営については、準共有者間で別段の定めをした場合にはそれに従うことになりますが、そのような定めがない場合には、適用法令に従うことになるため、対象となる事項及び保有する準共有持分の割合次第では、信託受益者の指図に本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。

また、準共有持分の処分については、準共有者は、信託受託者の承諾を得ることを条件として、自己の準共有持分を自己の判断で処分することができます。従って、本投資法人の意向に関わりなく他の準共有者が変更される可能性があります。準共有者の間において信託契約とは別の協定書等において、準共有者が準共有持分を処分する場合に他の準共有者に先買権若しくは優先交渉権を与え、又は一定の手続の履践義務等が課されることがあります。この場合は、本投資法人の知らない間に他の準共有者が変動するリスクは減少しますが、本投資法人がその準共有持分を処分する際に制約を受けることになります。

信託受益権の準共有者が信託受託者に対して有する信託交付金の請求権及び信託受託者に対して負担する信託費用等の支払義務は、別段の合意のない限り、準共有される財産に関する債権債務として不可分債権及び不可分債務であると一般的には解されています。従って、他の準共有者の債権者が当該準共有者の準共有持分の割合を超えて信託交付金請求権全部を差し押さえ、又は他の準共有者が信託受託者からの信託費用等の請求をその準共有持分の割合に応じて履行しない場合に、本投資法人が請求された全額を支払わざるを得なくなる可能性があります。不動産自体が共有されている場合と同様、これらの場合、本投資法人は、差し押さえられた信託交付金請求権のうち自己の準共有持分に応じた金額の支払や支払った信託費用等のうち他の準共有者の準共有持分に応じた金額の償還を当該他の準共有者に請求することができますが、当該他の準共有者の資力の如何によっては、支払又は償還を受けることができない可能性があります。

⑤　匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合に係る不動産等が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。なお、かかる匿名組合出資持分への投資を行う場合にも、本投資法

人は、税法上の導管性要件（後記「⑧税制等に関するリスク／（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。

⑥　特定目的会社の優先出資証券への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、資産流動化法に基づく特定目的会社がその資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする場合、その優先出資証券への投資を行うことがあります。かかる優先出資証券への投資を行う場合にも、本投資法人は、税法上の導管性要件（後記「⑧　税制等に関するリスク／（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク」をご参照ください。）に抵触することなく保有する意向です。また、規約に基づき中長期の安定運用を目標としているため、取得した優先出資証券につき短期間でその売却を行うことは意図しておりません。但し、売却する方が本投資法人にとってより経済的な合理性があると判断される場合、その売却を行うことがあります。

しかしながら、優先出資証券については確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、従って売却を意図してもその売却が困難な場合があり、又は、予定より低い価額での売買を余儀なくされる可能性があります。また、特定目的会社の投資する不動産に関する収益が悪化した場合や当該不動産の価値が下落した場合又は特定目的会社の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合、さらには導管体である特定目的会社において意図されない課税が生じた場合等には、当該特定目的会社の発行する優先出資証券に投資した本投資法人が当該優先出資証券より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被るおそれがあります。また、優先出資証券の発行をした特定目的会社が自ら土地又は土地の賃借権を取得してその上に建物を建築する場合もあり、そのような場合には、前記「③　投資法人の運用資産：原資産である不動産特有のリスク／（ニ）開発物件に関するリスク」に記載のリスクがあります。

⑦　海外不動産等への投資に関するリスク

（ア）外国法人税額を負担することに関するリスク

本投資法人は海外不動産等への投資を行っており、投資先である現地において法人税等（以下「外国法人税」といいます。）を負担することとなります。投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、一般に、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められていますが、控除できる外国法人税額は当該源泉所得税の額が限度とされていますので、負担した外国法人税額のうち、外国税額の控除の規定により控除することができない金額が発生した場合には、投資主への分配金の額等がその分減少する可能性があります。

（イ）海外不動産等の保有に係る会計上・税務上の取扱いの相違に関するリスク

海外不動産等の保有に伴い計上される資産の区分、収益・費用の認識方法及び発生する外貨建取引の換算等に係る会計処理と税務上の取扱いの差異等により、過大な税負担が発生した場合には、後記「⑧　税制等に関するリスク／（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク」における支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。なお、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）外国為替についての会計処理に関するリスク

本投資法人は、海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があります。そのような取引では外国為替相場の変動に係るリスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益に悪影響を及ぼす可能性があります。

（エ）海外不動産等への減損会計の適用に関するリスク

海外不動産等への投資についても、国内不動産と同様、固定資産の減損会計及び有価証券の減損会計の適用を受けます。減損会計の適用に関するリスクについては後記「⑧　税制等に関するリスク／（コ）減損会計の適用に関するリスク」に記載のとおりです。なお、外国為替相場の変動が減損会計の適用により生ずる可能性のある減損損失に影響を及ぼす可能性があります。

（オ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク

本投資法人は、2014年６月25日にイオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利を取得しており、マレーシアを含む日本国外に所在する不動産等を取得し保有する最初のJ-REITとなりました。また、本投資法人は、本書の日付現在、海外不動産保有法人を通じて海外不動産への投資を行っています。そして、将来的に、本投資法人は、日本国外で不動産等をさらに取得する可能性があります。

本資産運用会社は、日本国外における不動産等の取得並びに管理及び運用の経験は限定的であり、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が保有し、又は将来投資する海外不動産等（海外不動産保有法人を通じた投資を含みます。以下本（オ）において同じです。）を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できない、あるいは取得した日本国外の不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

特に、マレーシア政府は、現地における経済的な側面において様々な形で実質的な管理をしているといえます。このため、マレーシアにおける本投資法人の資産の運用及び管理は、マレーシアにおける政治、法制度（政策の変更に起因する税法を含む各種の法令等の改正又はその解釈の変更を含みます。）、経済成長及びこれらに関連する要素に大きく左右され、影響を受ける可能性があります。また、一般に先進国よりも経済成長が大きいマレーシアその他の発展途上国において資産運用を行う場合、本投資法人は、予期せぬ経済成長の後退によって悪影響を受けやすく、また発展途上国のインフレーションは、急激に進行するおそれもあるため、その影響を受けやすいといえます。

本投資法人は、マレーシアにおいて本投資法人が行う資産の運用及び管理が、現地の適用法令に合致するものと考えています。しかしながら、マレーシアにおける政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続を課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があり、これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に遵守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。また、許認可の取得が遅延する可能性もあり、この結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、将来行われる政府の政策が、マレーシアの経済状況に著しい影響を及ぼす可能性があり、地域や地方により経済政策の実施が多様化することで、保有する海外不動産等又はその裏付け資産が所在する地域の経済状況に著しい影響が及ぶ可能性があります。

本投資法人は、マレーシアその他日本国外に所在する海外不動産等への投資に対する政府の統制、外国為替規制、日本国外の海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することができないリスク、マレーシアの経済情勢の悪化、地方の政治姿勢の変化、為替レートの変動、海外事業の人員配置及び経営の問題、複数の管轄権で課税されるリスク、地方のインフラ問題若しくは故障並びに交通の遅延及び遮断等のリスク等にさらされるおそれがあります。かかる国際的要因に伴う一般的なリスクが実現することによって、本投資法人は、その収益に悪影響を受ける可能性があります。さらに、本投資法人は、日本との文化的相違から、マレーシアその他海外における消費者の行動パターンの変化に適切に対応できない可能性があります。

さらに、日本とマレーシアその他海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があります。本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない

場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。
加えて、日本と隣国との間の関係の悪化により、日本国外に所在する不動産等の価値に悪影響が生じるおそれがあります。
また、海外不動産等が所在する国において、紛争等が生じ、現地の不動産等の価値が減損し、又は金融市場や経済環境が世界的に悪化するおそれがあります。

（カ）マレーシアにおけるリスク

前記「（オ）海外不動産等の取得並びに管理及び運用に関するリスク」に加えて、マレーシアについては、以下の特筆すべきリスクがあります。

a．強制的な収用に関するリスク
1960年マレーシア土地収用法（Land Acquisition Act　1960）に基づき、マレーシア行政機関は、①公共目的で必要となる場合、②行政機関の意見により、マレーシアの経済若しくはその一部の発展に有益とされる目的又は国民全体若しくは国民のある階層に有益とされる目的で、個人又は法人が必要とする場合、又は③鉱業に関する目的、住宅、農業、商業、工業若しくは娯楽に関する目的又はこれらの組み合わせにより必要となる場合のいずれかに該当するときは、全部か一部かを問わず、土地を収用する権限を有します。
マレーシアの不動産を強制的に収用した場合、付与される補償金は不動産の市場価値及びその他の要因に基づいて決定され、1960年マレーシア土地収用法及びその他の関連法令に規定される基準に基づき査定されますが、マレーシアの行政機関により決定される不動産の市場価値は、本投資法人が指名する独立不動産鑑定士が決定する市場価値を下回る可能性があります。また、マレーシア行政機関が、不動産の市場価値が低下した時点で、強制的に不動産を収用する場合、本投資法人に支払われる補償金は、本投資法人が投資対象とする不動産の対価の額又は帳簿上の価額を下回る可能性があり、その結果、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。店舗や事務所スペース、駐車スペース及び投資対象の不動産へのアクセス領域等の利用において重要な場所が強制的に収用された場合、それら不動産の収益及び市場価値が減少するおそれがあります。

b．管理変動相場制に関するリスク
マレーシア・リンギットは、管理変動相場制が採用されていますが、将来的にも管理変動相場制が維持されるとの保証はありません。

c．災害に関するリスク
本投資法人が取得を予定する日本国外の不動産等についても、災害等により損害を被る可能性があり、特にマレーシアの一部地域では洪水が起きやすく、大規模な不動産被害をもたらす大洪水が歴史的にも多く発生しています。さらに、テナントは、災害等に起因して、不動産を退去し、あるいは安価な賃借料を請求する可能性があり、その結果、本投資法人は、悪影響を受ける可能性があります。
本投資法人は、保有する海外不動産等の取得に際して自然災害リスク調査報告書を取得しているものの、それらが十分であるとの保証はなく、大規模災害が発生し、結果的に、本投資法人が悪影響を受ける可能性があります。

⑧　税制等に関するリスク

（ア）配当等の額の損金算入に関する課税の特例の適用に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「配当等の額の損金算入要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」に記載する配当等の額を損金に算入することが認められています。本投資法人は、かかる要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により配当等の額の損金算入要件のすべてを満たすことができない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い／②　投資法人の税務／（ア）配当等の額の損金算入」をご参照ください。

（イ）過大な税負担等の発生により支払配当要件が満たされないリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、配当可能額の90％超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、過大な税負担が発生した場合等には、会計上の税引後の利益を基礎とする分配可能金額が税引前の利益の90％以下となること等により、前記支払配当要件を満たすことが困難となる可能性があります。このような会計処理と税務上の取扱いの差異は、資産除去債務の計上、固定資産の償却方法、引当金の計上、外国子会社合算税制の適用等により発生する可能性があります。なお、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照下さい。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ウ）税務調査等による更正のため追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違等により過年度の課税所得計算について税務否認等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配金の予想額の修正が必要となる場合があります。

（エ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、その規約における投資方針において、「特定不動産の割合」を100分の75以上とすること（規約第28条第５項）としています。本投資法人は、本書の日付現在において、前記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

（オ）同族会社に該当するリスク

配当等の額の損金算入要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総口数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、配当等の額を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

（カ）借入金に係る配当等の額の損金算入要件に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、借入れを行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本「⑧　税制等に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うことという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、借入れに係る債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がマスターレッシーからの借入金に該当すると解釈された場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（キ）投資口を保有する投資主数に関するリスク

配当等の額の損金算入要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主に保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合においては、配当等の額の損金算入要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ク）資金不足により計上された利益の全部を配当できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入れ又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する必要があります。しかしながら、配当等の額の損金算入要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ケ）一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他本投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈が変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資口に関する税制が変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（コ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日））が、適用されています。

「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用資産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人は、海外の不動産に投資するに際して、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は総額の過半数を取得することを通じて行うことがありますが、当該株式又は出資は子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券として取り扱われ、その評価及び会計処理については、金融商品に関する会計基準（企業会計基準第10号　企業会計審議会　平成11年１月22日）が適用されます。当該市場価格のない子会社株式又は関係会社株式並びにその他有価証券については、発行会社の財政状態の悪化により実質価額が著しく低下したときは、相当の減額を行い、評価差額は当期の損失として処理（減損処理）しなければならないものとされており、減損処理された場合は、本投資法人の損益に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額（後記「４　手数料等及び税金／（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能

になるという手当てがなされています。

（サ）納税遅延に係る延滞税等の発生に関するリスク

本投資法人において納税義務が発生した場合に、納付原資の不足等の事情により納期限内に納税が完了しない可能性があります。この場合、遅延納付となった税額に対し遅延期間に応じ延滞税等が発生し、納税が発生した事業年度の投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

⑨ その他

（ア）取得予定資産の組入れ又は譲渡予定資産の譲渡ができないリスク

本投資法人は、本書の日付現在保有する資産の運用のみを目的としているものではなく、ポートフォリオの質の向上、ひいては投資主価値の最大化に資するため、規約及び資産運用ガイドラインに基づき、新たな資産取得に向けた市場調査や情報の入手並びに資産譲渡の実現可能性の把握等に努めており、また、必要に応じ、資産取得又は資産譲渡の検討や関係者との協議を行っています。従って、今後、本投資法人の行う資産の運用において、本投資法人が本書の日付現在保有する資産以外の資産の取得、又はこれらの一部の譲渡を行うことがあり得ます。

また、本投資法人が資産の取得又は譲渡を決定し公表した後にも、受渡期日までの間に、経済環境の著しい変化等、若しくは、当該資産に係る譲渡契約等で定める条件等が成就しない場合や、売主側又は買主側で合意を遵守できない場合等には、かかる資産の取得又は譲渡が予定どおり行えないことがあり、さらには当該取得又は譲渡が遅延することがあり、投資家に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が信託受益権として取得予定の資産については、本投資法人による取得に先立ち信託が為される場合がありますが、当該資産が信託されない可能性があり、この場合、当該資産の取得に係る契約の停止条件が成就しないこととなるため、本投資法人が当該資産を取得することができず、投資家に損害を与える可能性があり、又は当該資産を信託受益権化せずに現物不動産の状態で取得する可能性があります。

（イ）過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本投資法人が取得を予定する資産については、売主その他の関係者から当該資産の過去の収支状況に係る情報を入手することがあります。しかしながら、これらは、本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、現所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。従って、本投資法人が、当該資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

（２） リスクに対する管理体制

本投資法人は、前記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に一度以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっています。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとされます。

そして、本投資法人は、「内部者取引管理規程」を制定し、本投資法人の役員によるインサイダー取引の

防止に努めています。同規程では、本投資法人の役員は、本投資口及び投資法人債について、一定の場合を除き売買等を行ってはならないものとされ、本投資法人の役員でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。また、インサイダー情報の伝達についても原則禁止とされています。

（イ）資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

そして、本資産運用会社は、「内部者取引管理規程」を制定し、本資産運用会社の役員及び従業員その他当社の業務に従事するすべての者（以下「役職員等」といいます。）によるインサイダー取引の防止に努めています。同規程では、本資産運用会社の役職員等は、本投資口及び投資法人債について、一定の場合を除き売買等を行ってはならないものとされ、本資産運用会社の役職員等でなくなった後も１年間は、同規程の定めに従わなければならないものとされています。また、インサイダー情報の伝達についても原則禁止とされています。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資家に損失が生じるおそれがあります。

４【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資口は投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型です。
投資口の買戻しの制度はありません。但し、本投資法人は投資主との合意により本投資法人の投資口（以下「自己投資口」といいます。）を有償で取得することができ（規約第５条第２項）、この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

① 役員報酬

（ア）執行役員報酬

執行役員の報酬は、１人当たり月額100万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。本書の日付現在、本投資法人は、執行役員を無報酬とする旨を役員会の決議により決定しています。

（イ）監督役員報酬

監督役員の報酬は、１人当たり月額100万円を上限として、役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める執行役員又は監督役員の損害賠償責任について、当該役員が職務を行うことにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、役員会の決議によって、法令に定める限度において免除することができます（規約第19条）。

② 一般事務受託者への支払手数料

（ア）投資主名簿等管理事務

a. 本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表に記載の金額を上限として本投資法人及び投資主名簿等管理人の間で別途書面により合意した手数料額を支払うものとします。但し、委託事務手数料表に定めのない事務で本投資法人が投資主名簿等管理人に臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上その手数料を定めるものとします。

b. 投資主名簿等管理人は、前記a.の手数料を毎月末に締切り、翌月20日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月末までにこれを投資主名簿等管理人の指定する銀行口座へ振込又は口座間振替の方法により支払います。支払日が銀行休業日の場合、前営業日を支払日とします。

c. 前記に定める委託事務手数料は、経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議の上書面による合意によりこれを変更することができます。

d. 本投資法人が、投資主名簿等管理人に対して支払う、番号法に基づく事務に係る委託事務の手数料は、以下の委託事務手数料表の諸届管理料に関する規定に基づき、本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務において、振替機関から通知を受付した数（但し、同一投資主番号の投資主について２回目以降に通知を受付した数は除くものとします。）に応じて算出された額とします。なお、支払方法については、前記b. によるものとします。

＜委託事務手数料表＞

項目	対象事務の内容	計算単位及び計算方法（消費税別）
基本料	１．投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 ２．期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）	１．毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。但し、月額最低基本料を200,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について ---------- 480円 5,000名超　10,000名以下の部分について ---------- 420円 10,000名超　30,000名以下の部分について ---------- 360円 30,000名超　50,000名以下の部分について ---------- 300円 50,000名超　100,000名以下の部分について ---------- 260円 100,000名を超える部分について ---------- 225円 ※資料提供はWebによる。書面での提供は、別途手数料が必要です。
分配金 支払 管理料	１．分配金支払原簿、分配金領収証、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続。 ２．銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理。	１．分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。 但し、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とします。 （投資主数）　（投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について ---------- 120円 5,000名超　10,000名以下の部分について ---------- 110円 10,000名超　30,000名以下の部分について ---------- 100円 30,000名超　50,000名以下の部分について ---------- 80円 50,000名超 100,000名以下の部分について ---------- 60円 100,000名を超える部分について ---------- 50円 ２．指定口座振込分については１件につき130円を加算。 ３．各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払１件につき ---------- 450円
諸届 管理料	１．投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付含みます。） ２．投資主等からの依頼に基づく調査、証明。	１．照会、受付１件につき ---------- 600円 ２．調査、証明１件につき ---------- 600円
投資主総会 関係手数料	１．議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計。 ２．投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務。	１．議決権行使書用紙の作成１通につき ---------- 15円 議決権行使書用紙の集計１通につき ---------- 100円 但し、１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とします。 ２．派遣者１名につき ---------- 20,000円 但し、電子機器等の取扱支援者は別途料金が必要です。
郵便物 関係手数料	１．投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務。 ２．返戻郵便物データの管理	１．封入物３種まで　期末、基準日現在投資主１名につき ---------- 35円 ハガキ　期末、基準日現在投資主１名につき ---------- 23円 ２．返戻郵便物を登録する都度、郵便１通につき ---------- 200円
投資主等 データ 受付料	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知	データ１件につき ---------- 150円

（イ）機関運営に関する一般事務

a．機関運営に関する一般事務に係る報酬（以下、本（イ）において「機関運営事務報酬」といいます。）は、１月、４月、７月、10月の末日を最終日とする３ヶ月毎の各計算期間（なお、初回の計算期間は契約締結日から2013年７月末日までとします。）（以下、本（イ）において「計算期間」といいます。）において、本投資法人の当該計算期間初日の直前の決算期における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、後記の基準報酬額表により計算した額の４分の１を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務受託者間で合意し算出した金額に消費税及び地方消費税（以下、本（イ）において「消費税等」といいます。）を加算した金額とします。なお、３ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金

額に消費税等を加算した金額とします。（なお、１年間は365日とします。）

b. 本投資法人は、各計算期間の機関運営事務報酬を、各計算期間末日の翌月末日までに機関運営事務受託者の指定する銀行口座への振込又は口座振替の方法により支払うものとします。

c. 本投資法人及び機関運営事務受託者は、経済情勢の変動等により機関運営事務報酬の金額が不適当となった場合は、互いに協議の上合意したところに従い、機関運営事務報酬の金額を変更することができます。なお、当該協議にあたり、役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面により通知した場合には、当該変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

d. 前記a. の定めにかかわらず、本投資法人の第１回目の決算期が到来していない場合には、計算期間初日における本投資法人の出資総額に基づき、以下の基準報酬額表（表中の資産総額を出資総額と読み替えるものとします。）により計算した額の４分の１を上限として、別途本投資法人及び機関運営事務受託者間で合意し算出した金額に消費税等を加算した金額とします。なお、３ヶ月に満たない場合の機関運営事務報酬は、当該期間に含まれる実日数をもとに日割計算した金額に消費税等を加算した金額とします。（なお、１年間は365日とします。）

＜基準報酬額表＞

資産総額	算定方法（年間）
100億円以下	11,000,000円
100億円超　500億円以下	11,000,000円　＋　（資産総額　－　100億円）　×　0.080　%
500億円超　1,000億円以下	43,000,000円　＋　（資産総額　－　500億円）　×　0.060　%
1,000億円超　2,000億円以下	73,000,000円　＋　（資産総額　－　1,000億円）　×　0.055　%
2,000億円超　3,000億円以下	128,000,000円　＋　（資産総額　－　2,000億円）　×　0.040　%
3,000億円超　5,000億円以下	168,000,000円　＋　（資産総額　－　3,000億円）　×　0.035　%
5,000億円超	238,000,000円　＋　（資産総額　－　5,000億円）　×　0.030　%

（ウ）会計事務等に関する事務

a. 本投資法人は委託業務の対価として会計事務受託者に対し、以下の業務手数料の計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、以下の業務手数料の計算方法に定めのない業務に対する業務手数料は、本投資法人及び会計事務受託者が協議の上決定するものとします。

b. 会計事務受託者は、本投資法人の計算期間（毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各期間とします。但し、本投資法人の設立後の第１期については、本投資法人の成立の日から2013年７月末日までとします。）毎に、前記a. に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに会計事務受託者の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

c. 前記の業務手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び会計事務受託者が協議の上書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この業務手数料の計算方法において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した業務手数料（月額）（但し、本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の月末までの間は月額50万円）を上限として、本投資法人と会計事務受託者の間で合意した金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.025％÷12

なお、計算対象月における一般事務受託者の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）の上限については、当該月の実日数中における会計事務受託者の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

前記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

（エ）投資法人債に関する一般事務

a. 第５回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債管理の委託に関する手数料として、毎１か年につき第５回無担保投資法人債の発行現存額に10,000分の１を乗じた額を投資法人債管理者である株式会社みずほ銀行に対して支払います。かかる手数料は、2019年３月25日を第１回の支払期日とし、その後毎年３月及び９月の各25日に、その前年の９月30日及びその年の３月31日の第５回無担保投資法人債の発行現存額に基づき各前半か年分を支払います（但し、第１回の支払期日においては、投資法人債総額に対し払込期日の属する月の翌月から2019年３月までの月割計算によります。）。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。

b. 第６回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債管理の委託に関する手数料として、毎１か年につき第６回無担保投資法人債の発行現存額に10,000分の１を乗じた額を投資法人債管理者である株式会社みずほ銀行に対して支払います。かかる手数料は、2020年３月25日を第１回の支払期日とし、その後毎年３月及び９月の各25日に、その前年の９月30日及びその年の３月31日の第６回無担保投資法人債の発行現存額に基づき各前半か年分を支払います（但し、第１回の支払期日においては、投資法人債総額に対し払込期日の属する月の翌月から2020年３月までの月割計算によります。）。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。

c. 第７回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付）

投資法人債管理の委託に関する手数料として、毎１か年につき第７回無担保投資法人債の発行現存額に10,000分の１を乗じた額を投資法人債管理者である株式会社みずほ銀行に対して支払います。かかる手数料は、2021年３月25日を第１回の支払期日とし、その後毎年３月及び９月の各25日に、その前年の９月30日及びその年の３月31日の第７回無担保投資法人債の発行現存額に基づき各前半か年分を支払います（但し、第１回の支払期日においては、投資法人債総額に対し払込期日の属する月の翌月から2021年３月までの月割計算によります。）。当該手数料に賦課される消費税及び地方消費税は、本投資法人が負担します。

③　本資産運用会社への支払報酬

本投資法人が運用資産の運用を委託する本資産運用会社に支払う報酬の計算方法及び支払の時期は、次のとおりです。

本投資法人は、本資産運用会社に対して、宅地建物取引業法に定める代理・媒介に関する報酬は支払わないものとします。

（ア）運用報酬

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬として、後記の運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱを本資産運用会社に対して支払います。但し、運用報酬Ⅰと運用報酬Ⅱの合計金額は、運用報酬の計算対象たる営業期間の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額（総資産額の計算方法については、下記a.の規定に準じます。以下本(ア)において同じです。）に100分の0.4を乗じた値に相当する金額（以下「運用報酬上限金額」といいます。）を上限とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬上限金額＝運用報酬の計算対象たる営業期間の決算期における本投資法人の貸借対照表に記載された総資産額×0.4%

a.　運用報酬Ⅰ

本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額（但し、本投資法人が海外不動産保有法人の株式又は出資（以下「海外不動産保有法人関連出資」といいます。）を保有している場合は、海外不動産保有法人関連出資並びに本投資法人が保有する海外不動産保有法人に対する金銭債権及び海外不動産保有法人の発行する債券（もしあれば）（以下、本(ア)において「海外不動産保有法人関連出資等」と総称します。）に係る金額を控除し、当該海外不動産保有法人に係る海外不動産保有法人総資産額（以下に定義されます。以下同じです。）を加えた額とします。）に、100分の0.3を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じ、さらに当該営業期間の実日数を乗じた金額を365（但し、当該営業期間の初日がうるう年に含まれる場合は、366）で除して得られる金額（１円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅰとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅰ＝（本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された総資産額－本投資法人の直前の営業期間の決算期における貸借対照表に記載された海外不動産保有法人関連出資等に係る金額＋当該海外不動産保有法人に係る海外不動産保有法人総資産額）×0.3%を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率×当該営業期間の実日数÷365（但し、当該営業期間の初日がうるう年に含まれる場合は、366）（１円未満切捨て）

なお、「海外不動産保有法人総資産額」とは、本投資法人の直前の営業期間の決算期（以下、本a.において「基準決算期①」といいます。）以前に到来する当該海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下、本a.において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期①までの間に、当該期間に属する一定の日（以下、本a.において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下、本a.において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、直近の臨時決算日（以下、本a.において「直近臨時決算日」といいます。）の時点での臨時監査済財務諸表）の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての総資産額を、当該海外不動産保有法人の直近決算期又は直近臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅰを、当該営業期間の決算期までに本資産運用会社に対して支払います。

b.　運用報酬Ⅱ

「本投資法人の当該決算期における運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期における発行済投資口の総口数（但し、本投資法人が当該決算期末において未処分又は未消却の自己投資口を保有する場合、当該決算期末における発行済投資口の総口数から保有する自己投資口の口数を除いた数をいうものとします。）で除した金額（以下「運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金」といいます。）」に、「当該営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額（以下、本b.において「NOI」といいます。）」を乗じ、さらに100分の0.001を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を運用報酬Ⅱとします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

運用報酬Ⅱ＝運用報酬Ⅱ控除前１口当たり分配金×NOI×0.001％を上限として別途合意する料率（１円未満切捨て）

本投資法人は、各営業期間に係る運用報酬Ⅱを、当該営業期間の決算確定後、３ヶ月以内に本資産運用会社に対して支払います。

なお、「運用報酬Ⅱ控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される税引前当期純利益（運用報酬Ⅱ及び控除対象外消費税等控除前）の金額をいうものとします。

本投資法人が海外不動産保有法人関連出資を保有している場合は、上記NOIの計算に際して、海外不動産保有法人に係るNOI（もしあれば。以下「控除対象NOI」といいます。）は控除し、控除対象NOIに係る本投資法人の営業期間の決算期（以下、本b.において「基準決算期②」といいます。）以前に到来する当該海外不動産保有法人の決算期のうち直近のもの（以下、本b.において「直近決算期」といいます。）の時点での監査済財務諸表（但し、当該海外不動産保有法人において、直近決算期から基準決算期②までの間に、当該期間に属する一定の日（以下、本b.において「臨時決算日」といいます。）の時点での監査済財務諸表（以下、本b.において「臨時監査済財務諸表」といいます。）が作成されている場合には、各臨時監査済財務諸表）の数値に基づき本投資法人の財務諸表に記載されている当該海外不動産保有法人の邦貨建ての不動産賃貸収益及び不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。以下本b.において同じです。）の金額（但し、当該海外不動産保有法人について、本投資法人の営業期間より前の営業期間に係る運用報酬Ⅱの計算において、既に算入された不動産賃貸収益及び不動産賃貸費用の金額が含まれている場合には、当該金額を控除します。）に当該海外不動産保有法人の直近決算期又は各臨時決算日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額を加えるものとします。

（イ）取得報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産（但し、前記「２　投資方針／（２）投資対象／①（ア）b.（ix）」に掲げる資産を除きます。以下本（イ）及び後記（ウ）において同じです。）又は海外不動産保有法人関連出資を取得（合併による取得の場合を除きます。）した場合、取得報酬として、その取得代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により取得した当該不動産関連資産の評価額、出資（海外不動産保有法人関連出資を除きます。）による場合は出資金、海外不動産保有法人関連出資による場合は海外不動産保有法人取得代金（以下で定義されます。）を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに取得に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の0.5（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合（海外不動産保有法人と本投資法人が定める利害関係人との取引の場合を含みます。）は100分の0.25とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

なお、「海外不動産保有法人取得代金」とは、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した場合の海外不動産保有法人の取得代金を、当該取得日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該取得日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

本投資法人は、かかる取得報酬を、当該資産の取得日（海外不動産保有法人関連出資による場合は、海外

不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を取得した日をいいます。以下、本（イ）において同じです。）が属する月の翌月末日まで（但し、翌月が本投資法人の翌営業期間となる場合は、取得日が属する月の末日まで）に、本資産運用会社に対して支払います。

（ウ）処分報酬

本投資法人は、本投資法人が不動産関連資産を処分し、又は海外不動産保有法人が保有する不動産関連資産と同様の性質を有する資産を処分し、それにより譲渡益が発生した場合、処分報酬として、その処分代金（売買の場合は売買代金、交換の場合は交換により処分した当該不動産関連資産の評価額、海外不動産保有法人が保有する不動産関連資産と同様の性質を有する資産の処分の場合は海外不動産保有法人処分代金（以下で定義されます。）を意味します。但し、消費税及び地方消費税、並びに処分に要する費用（もしあれば）を除きます。）に、100分の0.5（但し、本投資法人が定める利害関係人との取引の場合（海外不動産保有法人と本投資法人が定める利害関係人との取引の場合を含みます。）は100分の0.25とします。）を上限として本資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（１円未満を切捨てます。）を本資産運用会社に対して支払います。

なお、「海外不動産保有法人処分代金」とは、海外不動産保有法人が保有する不動産関連資産と同様の性質を有する資産を処分した場合の海外不動産保有法人の処分代金を、当該処分日時点での外国為替レートにより邦貨に換算し、当該処分日時点での本投資法人の当該海外不動産保有法人に対する出資持分割合を乗じて算出される金額をいいます。

本投資法人は、かかる処分報酬を、当該資産の処分日（海外不動産保有法人が保有する不動産関連資産と同様の性質を有する資産の処分の場合は、海外不動産保有法人が不動産関連資産と同様の性質を有する資産を処分した日をいいます。以下、本（ウ）において同じです。）が属する月の翌月末日まで（但し、翌月が本投資法人の翌営業期間となる場合は、処分日が属する月の末日まで）に、本資産運用会社に対して支払います。

（エ）合併報酬

本投資法人と他の投資法人との間の合併（新設合併及び本投資法人が吸収合併存続法人又は吸収合併消滅法人となる吸収合併を含みます。以下、本（エ）において同じです。）において、資産運用会社が当該他の投資法人の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合には、合併時において当該他の投資法人が保有していた不動産関連資産又は海外不動産保有法人関連出資の合併時における評価額の100分の0.5（但し、本投資法人が定める利害関係人との合併の場合は100分の0.25とします。）を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額（1円未満を切捨てます。）を、当該合併の効力発生日から3ヶ月以内に、資産運用会社に対して支払います。

資産運用報酬の支払に際しては、当該報酬に係る消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いに係る資産運用報酬に、それに係る消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）又は口座間振替の方法により支払うものとします。

④　資産保管会社への業務手数料

（ア）本投資法人は委託業務の対価として資産保管会社に対し、以下の業務手数料の計算方法に基づき計算された業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を支払うものとします。但し、以下の業務手数料の計算方法に定めのない業務に対する手数料は、本投資法人及び資産保管会社が協議の上決定するものとします。

（イ）資産保管会社は、本投資法人の計算期間（毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各期間とします。但し、本投資法人の設立後の第１期については、本投資法人の成立の日から2013年７月末日までとします。）毎に、前記（ア）に基づき業務手数料並びに当該業務手数料金額に係る消費税及び地方消費税相当額を計算し、本投資法人の当該計算期間の末日の属する月の翌月以降に、本投資法人に書面により請求し、本投資法人は請求を受けた月の翌月末日（銀行休業日の場合は前営業日）までに資産保

管会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額に係る消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払うものとします。

（ウ）前記の手数料が経済事情の変動又は当事者の一方若しくは双方の事情の変化により不適当になったときは、本投資法人及び資産保管会社が協議の上書面で合意したところに従い、これを変更することができます。

＜業務手数料の計算方法＞

ある暦月（この別表において以下「計算対象月」といいます。）における業務手数料（月額）の金額は、以下の計算式により計算した業務手数料（月額）の合計金額（但し、本投資法人が不動産又は不動産を信託する信託受益権を初めて取得した日の属する月の月末までの間は月額50万円）を上限として、本投資法人の資産構成に応じて本投資法人及び資産保管会社の間で別途書面による合意により定めた金額とします。

各計算対象月の前月末時点における本投資法人の合計残高試算表上の総資産額×0.0125％÷12

なお、計算対象月における資産保管会社の委託業務日数が１ヶ月に満たない月の業務手数料（月額）については、当該月の実日数中における資産保管会社の委託業務日数に基づき日割計算して算出するものとします。

前記計算により算出された計算対象月に係る業務手数料（月額）の金額に１円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとします。

⑤　引受手数料

本募集による新投資口の発行に際し、本投資法人は、国内及び海外における引受人に対して引受手数料を支払いません。但し、国内及び海外における引受人が本投資法人に支払う発行価額の総額と、投資者向けに募集する価額（発行価格）の総額との差額は、国内及び海外における引受人の手取金となります。

⑥　会計監査人の報酬

会計監査人の報酬額は、１営業期間につき3,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、会計監査人から投信法その他の法令に基づき必要とされる全ての監査報告書を受領した後、会計監査人の請求を受けてから１ヶ月以内に、会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。

⑦　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。
（照会先）
イオン・リートマネジメント株式会社
東京都千代田区内神田一丁目14番10号
電話番号　03-5283-6360

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する租税、一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用並びに一般事務受託者、資産保管会社及び本資産運用会社が立替えた立替金の遅延利息又は損害金の請求があった場合は、かかる遅延利息又は損害金を負担します。

前記に加え、本投資法人は、原則として以下に掲げる費用を負担するものとします。

① 投資口又は新投資口予約権の発行、上場及び上場維持に関する費用（券面の作成、印刷及び交付に係る費用を含みます。）
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出に係る費用
③ 目論見書の作成及び交付に係る費用
④ 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付に係る費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に係る費用並びに広告宣伝及びIR活動等に関する費用
⑥ 専門家等に対する報酬又は費用（フィナンシャルアドバイザー、法律顧問、税務顧問、会計顧問、不動産鑑定評価、資産精査、及び司法書士等を含みます。）
⑦ 執行役員、監督役員に係る実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
⑧ 運用資産の取得若しくは処分又は維持管理若しくは運営に関する費用（デュー・ディリジェンス等の調査費用、信託報酬及び信託費用、媒介手数料、広告宣伝費、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑨ 借入金及び投資法人債に係る利息、融資手数料又は引受手数料その他の諸費用
⑩ 本投資法人の格付け取得及び維持に係る費用
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前各号に付随関連する又はそれらに類する本投資法人が負担すべき費用

（５）【課税上の取扱い】

2026年10月26日現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは後記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

① 投資主の税務

（ア）個人投資主の税務

a．配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る金銭の分配のうち、投資法人の利益および一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下「配当等の額」といいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資法人の投資口（以下「上場投資口」といいます。）の配当等の額（以下「上場株式等の配当等」といいます。）については以下のような取扱いがなされます。また、2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

（ｉ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等の源泉徴収税率は、原則として20％（所得税15％、住民税５％）となります（復興特別所得税（2027年１月１日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。また、個人投資主は、上場株式等の配当等の金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の特例を選択できます。

（ⅱ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等に係る配当所得については、20％（所得税15％、住民税５％）の税率による申告分離課税を選択することができます（復興特別所得税（2027年１月１日以後は防衛特別所得税も含む。）が併せて課されます。）。

（ⅲ）個人投資主が受取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

（ⅳ）2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第５項第１号に定める口座をいいます。）内において管理されている上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第５項第３号に定めるものをいいます。）に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）に係る配当等で、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（ⅴ）2024年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）（租税特別措置法第37条の14第５項第８号に定めるものをいいます。）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅵ）金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の２第５項第１号に定める口座をいいます。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものに係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課税されません。

（※）一時差異等調整引当額は、利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定義される金額をいいます。

（※）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限ります。

なお、大口個人投資主（発行済投資口又は出資の総数又は総額の３％以上を保有する者をいいます。）は前記にかかわらず、原則どおりの20％の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。また、大口個人投資主（2023年10月１日以後に配当等の支払を受ける場合は、基準日においてその者を判定の基礎となる株主とした場合に同族会社に該当することとなる法人が保有する本投資口と合算して発行済投資口総数の３％以上を保有する者を含みます。）が１回に受ける配当金額が５万円超（６ヶ月決算換算）の場合には前記にかかわらず、総合課税による確定申告が要求されます。

b．出資等減少分配に係る税務

個人投資主が投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による場合を除きます。）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下「出資等減少分配」といいます。）は、出資総額等の減少額として扱われ、この金額のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として前記a．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記c．における投資口の譲渡における金融商品取引業者等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が上場投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20％（所得税15％、住民税５％）の税率により課税されます。上場投資口の譲渡に際し譲渡損が生じた場合には、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められますが、一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に係る譲渡所得等の金額との相殺は認められません。また、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2013年１月１日から2047年12月31日までの各年分の株式等の譲渡所得等に課される所得税の額に対して復興特別所得税が課されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。

（ⅰ）その年分の上場株式等に係る譲渡損失の金額があるとき、又はその年の前年以前３年内の各年に生じた上場株式等に係る譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）があるときは、これらの損失の金額を上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）から控除することができます。

（ⅱ）上場株式等の譲渡等により生じた譲渡損失のうちその譲渡日の属する年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額の計算上控除しきれない金額（前記（ⅰ）の適用を受けている場合には適用後の金額）は、一定の要件の下で、その年の翌年以後３年内の各年分の上場株式等の譲渡に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除が認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書等の提出が必要です。

（ⅲ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において譲渡等をした場合の所得に関しては源泉徴収だけで納税手続を終了させる申告不要の選択が認められます。源泉税率は20％（所得税15％、住民税５％）となります（2047年12月31日までの間の譲渡等については復興特別所得税（2027年１月１日以後、当分の間、防衛特別所得税も含む。）が併せて源泉徴収されます。）。

（ⅳ）金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内に上場株式等の配当等を受け入れることを選択した場合において、その年中にその源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その年中に受け入れた源泉徴収選択口座内における上場株式等の配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ⅴ）2014年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2014年１月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円）を超えないもの等一定のものに限ります。）について、非課税口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、当該譲

渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（ⅵ）2024年１月１日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、特定非課税管理勘定（成長投資枠）に係るもの（2024年１月１日以後における新規投資額で毎年240万円、総額1,200万円を上限とします。）について、非課税口座に特定非課税管理勘定を設けた日以後に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（ⅶ）金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）又は継続管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間又は継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等を譲渡した場合には、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。

（※）本ｃ．（ⅴ）及び（ⅵ）における非課税口座並びに本ｃ．（ⅶ）における未成年者口座で譲渡損失が生じても本ｃ．（ⅰ）の上場株式等の配当所得等の金額からの控除及び本ｃ．（ⅳ）の上場株式等の配当等の額からの控除、並びに本ｃ．（ⅱ）の譲渡損失の繰越控除は適用できません。

（※）2016年１月１日以降、株式等は上場株式等と一般株式等に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（イ）法人投資主の税務

ａ．配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る配当等の額は、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20％の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口の配当等は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は15％となります（源泉徴収される地方税はありません。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。また、2013年１月１日から2047年12月31日までの間、源泉徴収される配当等の額に係る所得税の額に対して復興特別所得税が源泉徴収されます（2026年12月31日までは2.1％、2027年１月１日以後は1.1％の税率が適用されます。）。加えて、2027年１月１日以後、当分の間、所得税の額に対して１％の税率により防衛特別所得税が源泉徴収されます。源泉徴収された復興特別所得税及び防衛特別所得税は、法人税の額から控除されます。

2023年10月１日以後、本投資法人の発行済投資口総数の３分の１超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

ｂ．出資等減少分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る出資等減少分配のうち投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として前記a．における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、出資等減少分配額のうち、みなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは後記c．の投資口の譲渡の場合と同様となります。出資等減少分配を受けた後の投資口の取得価額は、この出資等減少分配を受ける直前の投資口の取得価額から、出資等減少分配に係る譲渡原価を控除した金額となります。

ｃ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資等減少分配額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資等減少分配額－みなし配当金額（注１）

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資等減少分配直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資等減少分配による出資総額等の減少額}}{\text{投資法人の税務上の前々期末の純資産価額}} \text{※}$$

※前々期末から出資等減少分配の直前までの間に税務上の資本金等の額が増加又は減少した場合には、その増加額を加算した金額又は減少額を控除した金額となります。

※この割合は、小数点第３位未満の端数があるときは切上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額（注２）－譲渡原価の額（注３）

（ウ）外国税額の控除について

投資法人が日本国外の不動産等への投資を行った場合に負担する外国法人税については、租税特別措置法の規定に基づき、投資法人が投資家へ支払う配当等の額に係る源泉所得税の額から控除（以下「外国税額の控除」といいます。）することが認められています。外国税額の控除の適用の対象となる投資主が受け取る配当等の額は、投資法人が支払う配当等の額に控除対象となる外国法人税の額を加算した金額となり、源泉所得税額は当該加算後の配当等の額に源泉所得税率を乗じた金額となります。

② 投資法人の税務

（ア）配当等の額の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を損金に算入することが認められています。配当等の額を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

a．配当等の額が租税特別措置法施行令に規定する配当可能利益の額の90％超であること
b．他の法人（租税特別措置法施行規則に定める一定の法人を除きます。）の発行済株式又は出資（匿名組合契約等に基づく出資を含みます。）の総数又は総額の50％以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含みます。）を有していないこと
c．租税特別措置法に規定する機関投資家以外の者から借入れを行っていないこと
d．事業年度の終了時において同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるものに該当していないこと
e．投資口の発行価額の総額のうち国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50％を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
f．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること

（イ）不動産流通税の軽減措置

a．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が不動産の価額に対し２％の税率により課されます。なお、売買により取得した土地については税率が2029年３月31日までは1.5％となります。但し、規約において、資産運用の方針として、投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託受益権をいいます。）の価格の合計額が投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは金商法に規定する適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、取得する不動産に対する登録免許税の税率が特例により2027年３月31日までは1.3％に軽減されます。

b．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が不動産の価額に対し４％の税率により課税されます。なお、この税率は住宅の取得及び土地の取得については2027年３月31日までは３％となります。また、宅地及び宅地比準土地については、2027年３月31日までに取得した場合には課税標準が２分の１に軽減されます。但し、前記a．の要件を満たす投資法人（借入要件に関し、適格機関投資家の範囲については、地方税法施行規則の規定に従います。）が2027年３月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準が５分の２に軽減されます。また、特別土地保有税については2003年以降当分の間、その課税が行われないこととなりました。

（ウ）海外不動産等投資に係る税務

投資法人が日本国外の不動産等を直接又は信託等を通じて取得し運用する場合には、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税が課税されます。本投資法人はマレーシアの不動産等について、信託を通じて投資しています。マレーシアの法人税率は24％とされておりますが、法人税は信託の受託者が申告納税します。本投資法人は、現行法上、投資主へ支払う配当等の額に係る源泉所得税については、当該法人税に関する外国税額の控除の規定を適用します。

また、投資法人が海外不動産保有法人を通じて日本国外の不動産等を取得する場合には、当該海外不動産保有法人は、当該不動産等から稼得する収益について、現地で法人税が課されます。本投資法人はマレーシアの不動産等について、海外不動産保有法人を通じて投資しています。この場合、本投資法人は現地での法人税の課税後の利益について配当を受領することになりますが、本投資法人の課税所得の計算において益金不算入制度の適用はなく、また、マレーシア現地の税法の規定により当該配当に源泉税は課されません。

マレーシアでの現地法人の租税負担割合は27％未満となりますので、マレーシア所在の海外不動産保有法人が租税特別措置法に規定する特定外国関係会社に該当する場合は、外国関係会社に係る所得の課税の特例（外国子会社合算税制）の適用対象となり、当該海外不動産保有法人の現地所得について、本投資法人の課税所得に合算されることになります。2020年４月１日以後に終了する当該海外不動産保有法人の事業年度について、合算された所得にかかる現地の法人税について本投資法人は外国税額の控除の規定を適用します。

５【運用状況】

（１）【投資状況】

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	当期 2026年７月31日現在				
			保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）	外貨建資産保有額（百万円）		
						為替評価差損益（百万円）（注３）	対総資産比率（%）
不動産	商業施設等	関東	8,415	1.9	－	－	－
小計			8,415	1.9	－	－	－
不動産信託受益権	商業施設等	北海道・東北	27,346	6.1	－	－	－
		関東	148,924	33.1	－	－	－
		東海・北陸・中部	54,530	12.1	－	－	－
		近畿	95,641	21.3	－	－	－
		中国・四国	25,774	5.7	－	－	－
		九州・沖縄	44,569	9.9	－	－	－
		マレーシア	556	0.1	556	113	0.1
小計			397,342	88.4	556	113	0.1
関係会社株式（注４）			6,078	1.4	6,078	3,387	1.4
預金・その他の資産			37,476	8.3	22	－	0.0
資産総額計			449,312	100.0	6,657	3,501	1.5

	当期（2026年７月31日）	
	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額	207,030	46.1
純資産総額	242,282	53.9

（注１）「地域」欄につきましては、以下の区分とします。

北海道・東北　：北海道、青森県、秋田県、岩手県、山形県、宮城県、福島県

関東　：東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県

東海・北陸・中部：愛知県、静岡県、三重県、新潟県、富山県、石川県、福井県、長野県、山梨県、岐阜県

近畿　：大阪府、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県、兵庫県

中国・四国　：鳥取県、岡山県、島根県、広島県、山口県、香川県、徳島県、愛媛県、高知県

九州・沖縄　：福岡県、熊本県、佐賀県、長崎県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

マレーシア　：マレーシア国の全土を１区分として記載しています。

（注２）「保有総額」欄は、期末時点の貸借対照表計上額（不動産及び不動産信託受益権につきましては、減価償却後の帳簿価額）によっています。

（注３）「為替評価差損益」欄は、決算時（2026年７月31日）の為替相場を用いて円貨に換算した期末帳簿価額から取得時点の為替相場で評価換算した期末帳簿価額を差引いた額を表示しています。なお、決算時（2026年７月31日）の為替相場（１RM=39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いています。RMについては、外国為替公示相場がないため、円貨換算する際は、別段の記載のない限り、株式会社みずほ銀行の参考相場を用いています。以下同じです。

（注４）投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の２第１項に規定される海外不動産保有法人が発行する株式です。

（２）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

2026年７月31日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は以下のとおりです。

銘柄	資産の種類	業種	数量（株）	帳簿価額		評価額（注）		対総資産比率（%）
				単価（円）	金額（千円）	単価（円）	金額（千円）	
JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.	関係会社株式	海外不動産保有法人	239,110,002	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	25.42 (1RM)	6,078,453 (240,185,002RM)	1.4

（注）当該関係会社株式の評価額につきましては、市場価格のない株式等のため、取得原価を記載しています。

種類別及び業種別の投資比率

種類	地域	業種	対総資産比率（%）
関係会社株式	マレーシア	海外不動産保有法人	1.4
合計			1.4

②【投資不動産物件】

本投資法人が保有する投資不動産物件（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）についての概要等は、便宜上後記「③　その他投資資産の主要なもの」及び後記「④　個別不動産の概要」にまとめて記載しています。また、本投資法人が保有する本海外SPCの概況については前記「２　投資方針／（２）投資対象／③　海外不動産保有法人の株式等」をご参照ください。

③【その他投資資産の主要なもの】

（ア）不動産及び不動産信託受益権の概要

本投資法人が2026年７月31日（第27期末）現在保有する不動産等（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	取得価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	取得先
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注４）	21,190	16,945	24,600	4.4	イオンリテール株式会社
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注４）	6,730	5,001	7,950	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-1	イオンモール盛岡	5,340	5,613	6,480	1.1	イオンモール株式会社
RSC-2	イオンモール石巻	6,680	5,493	7,300	1.4	イオンリテール株式会社
RSC-3	イオンモール水戸内原（注５）	16,565	12,347	17,021	3.4	イオンモール株式会社 茨城県水戸市
RSC-4	イオンモール太田（注６）	12,424	11,700	14,400	2.6	東京センチュリー株式会社
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	10,220	9,530	11,800	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-6	イオンモール大垣	4,950	3,092	4,460	1.0	イオンリテール株式会社
RSC-7	イオンモール鈴鹿	9,660	8,613	11,000	2.0	イオンモール株式会社
RSC-8	イオンモール明和	3,290	2,916	3,730	0.7	イオンリテール株式会社
RSC-9	イオンモール加西北条	7,230	5,226	7,780	1.5	イオンリテール株式会社
RSC-10	イオンモール日吉津	7,780	5,171	7,690	1.6	イオンリテール株式会社
RSC-11	イオンモール倉敷	17,890	15,530	19,700	3.7	イオンモール株式会社
RSC-12	イオンモール綾川	8,740	5,072	8,240	1.8	イオンリテール株式会社
RSC-13	イオンモール直方（注７）	12,546	9,340	13,500	2.6	東京センチュリー株式会社 イオンモール株式会社
RSC-15	イオンモールKYOTO	21,470	18,036	23,700	4.5	イオンモール株式会社
RSC-16	イオンモール札幌平岡	5,900	4,506	5,590	1.2	フォレスター特定目的会社
RSC-17	イオンモール釧路昭和	1,780	1,902	1,630	0.4	フォレスター特定目的会社
RSC-18	イオンモール新利府　北館	2,560	3,054	2,000	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-20	イオンモール四日市北	2,210	2,119	2,110	0.5	フォレスター特定目的会社
RSC-21	イオンモール大和郡山（注８）	14,452	11,493	15,100	3.0	イオンモール株式会社
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（注９）	12,198	10,947	12,700	2.5	東京センチュリー株式会社
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注10）	15,489	11,859	17,300	3.2	イオンモール株式会社 昭和町常永土地区画整理組合

物件番号	物件名称	取得価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	取得先
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,840	6,776	8,310	1.6	特定目的会社メビウスガンマ
RSC-25	イオンモール小山	6,280	4,975	6,500	1.3	イオンリテール株式会社
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,860	13,674	16,800	3.5	イオンリテール株式会社
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY（注11）	13,400	11,198	11,800	2.8	イオンリテール株式会社
RSC-28	イオンモール土浦	12,030	9,733	12,500	2.5	イオンリテール株式会社
RSC-29	イオンモールかほく	9,940	7,451	11,000	2.1	イオンリテール株式会社
RSC-30	イオンモール下妻	9,552	7,874	10,900	2.0	合同会社ダブルオーツー
RSC-31	イオンモール京都五条	13,333	12,532	13,000	2.8	合同会社ダブルオースリー
RSC-32	イオンモール福津	18,040	16,180	18,200	3.8	非開示（注12）
RSC-33	イオンモール多摩平の森	9,667	8,620	9,910	2.0	非開示（注12）
RSC-34	イオンモール高崎	17,164	15,494	18,100	3.6	非開示（注12）
RSC-35	イオンモール成田	14,001	14,049	13,500	2.9	合同会社ダブルオーシックス
RSC-36	イオンモール新小松	15,350	12,957	15,100	3.2	ASM2合同会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	3,720	3,265	3,890	0.8	非開示（注12）
RSC-38	イオンモール和歌山	16,840	15,350	16,400	3.5	合同会社ダブルオーセブン
RSC-39	イオンモール都城駅前	4,460	4,584	4,510	0.9	合同会社ダブルオーセブン
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	6,410	6,210	6,470	1.3	三井住友ファイナンス＆リース株式会社
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,748	3,035	3,900	0.8	イオンリテール株式会社
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,394	3,917	4,860	0.9	合同会社ダブルオーツー
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	5,350	5,519	6,720	1.1	合同会社ダブルオーファイブ
NSC-1	ピアシティ宮代（底地）	2,090	2,119	2,110	0.4	株式会社カスミ
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰（底地）	1,120	1,136	1,160	0.2	株式会社カスミ
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川（底地）	1,310	1,327	1,340	0.3	株式会社カスミ
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	14,280	12,565	16,000	3.0	東京センチュリー株式会社
L-2	イオン南大阪RDC	9,870	8,753	11,600	2.1	東京センチュリー株式会社
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター（注13）	6,669	6,655	8,300	1.4	東京センチュリー株式会社
L-4	カスミ中央流通センター（底地）	1,500	1,521	1,560	0.3	株式会社カスミ

物件番号	物件名称	取得価額（百万円）（注１）	期末帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）	取得先
L-5	カスミ佐倉流通センター（底地）	2,170	2,202	2,250	0.5	株式会社カスミ
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター（AEON Taman Universiti Shopping Centre）（注14）	658（20百万RM）	556（17百万RM）	803（20百万RM）	0.1	イオンマレーシア社
M-2	イオンモール セレンバン ２（AEON MALL SEREMBAN 2）（注15）	5,252（215百万RM）	－	9,655（245百万RM）	1.1	Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.
合計		480,596	405,757（注16）	512,930	100.0	

（注１）「取得価額」欄は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。

（注２）「期末算定価額」欄には、2026年７月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。鑑定評価の概要については後記「不動産鑑定評価の概要」をご参照ください。

（注３）「投資比率」欄は、取得価額の合計に占める各物件の取得価額の割合を示しており、小数点第２位を四捨五入して記載しています。

（注４）本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「期末算定価額」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

（注５）当物件は、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年４月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円、期末帳簿価額108百万円、期末算定価額121百万円）を含みます。

（注６）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2024年４月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。

（注７）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2021年２月25日付で追加取得した土地を反映した価額及び数値を記載しています。

（注８）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、2021年３月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した価額及び数値を記載しています。

（注９）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2022年10月27日付で追加取得した土地を反映した価額及び数値を記載しています。

（注10）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2018年９月３日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。

（注11）当物件の「期末算定価額」欄には、2026年７月31日時点で令和８年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額を記載しています。

（注12）開示につき同意を得られていないため、やむを得ないものとして非開示としています。

（注13）当物件の「取得価額」欄、「期末帳簿価額」欄、「期末算定価額」欄及び「投資比率」欄には、2026年７月１日付の建物の一部譲渡を反映した価額及び数値を記載しています。

（注14）「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出した為替レートは、1RM=32.92円（小数点第３位を切捨て）です。

「期末帳簿価額」欄には、「取得価額」欄に記載の金額に当該不動産等の取得に要した諸費用（付随費用）及び資本的支出を加算し、当期末までの減価償却累計額を差し引いた金額を記載しています。付随費用及び資本的支出については円貨で支払ったものについては当該金額、RMで支払ったものについては取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算した額を「取得価額」に加算しています。

本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権（マレーシア国ジョホール州所在の「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の一部の信託に係る権利をいいます。以下同じです。）に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「期末算定価額」欄には、2026年７月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額につき、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。なお、「期末算定価額」は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注15）「取得価額」欄には、本投資法人が本海外SPCを通じて取得先より、「イオンモール セレンバン ２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨

て））を用いています。

「期末帳簿価額」欄は、本投資法人が直接保有していないため、記載していません。「期末算定価額」は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注16）本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン ２」を除いた合計額を記載しています。

（イ）賃貸借状況の概況

本投資法人が当期末（2026年７月31日）現在で保有する不動産等（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の賃貸借状況（2026年７月31日現在の総賃料収入、敷金・保証金、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率）は次のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入（百万円）	敷金・保証金（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）（注１）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
商業施設等	SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注２）	埼玉県越谷市	2008年９月９日	679	685	205,711.70	205,711.70	100.0
	SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注２）	埼玉県越谷市	2008年９月９日	335	330	127,183.81	127,183.81	100.0
	RSC-1	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	2003年７月23日	372	338	98,968.59	98,968.59	100.0
	RSC-2	イオンモール石巻	宮城県石巻市	2007年３月２日	350	354	60,682.20	60,682.20	100.0
	RSC-3	イオンモール水戸内原	茨城県水戸市	2005年11月８日	718（注３）	726（注３）	159,997.49	159,997.49	100.0
	RSC-4	イオンモール太田（注４）	群馬県太田市	2003年11月17日	710	686	114,214.56	114,214.56	100.0
	RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	1993年８月９日	443	420	75,056.62	75,056.62	100.0
	RSC-6	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	2007年３月29日	323	330	64,246.26	64,246.26	100.0
	RSC-7	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	1996年11月12日	465	446	125,253.74	125,253.74	100.0
	RSC-8	イオンモール明和	三重県多気郡	2001年８月６日	216	214	44,193.80	44,193.80	100.0
	RSC-9	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	2008年10月３日	316	328	48,229.25	48,229.25	100.0
	RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	1999年３月８日	426	426	102,045.24	102,045.24	100.0
	RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	1999年９月15日	742	741	157,274.78	157,274.78	100.0
	RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	2008年７月18日	528	460	113,149.07	113,149.07	100.0
	RSC-13	イオンモール直方	福岡県直方市	2005年４月４日	546	545	151,969.51	151,969.51	100.0
	RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	2010年１月７日	713	698	136,468.45	136,468.45	100.0
	RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	2000年11月10日	447	－	78,360.81	78,360.81	100.0
	RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	2000年９月13日	231	－	51,763.05	51,763.05	100.0
	RSC-18	イオンモール新利府　北館	宮城県宮城郡	2000年４月18日	209	－	66,478.91	66,478.91	100.0
	RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2001年１月23日	231	－	41,447.33	41,447.33	100.0
	RSC-21	イオンモール大和郡山	奈良県大和郡山市	2010年２月16日	764	768	105,230.88	105,230.88	100.0
	RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	千葉県印西市	2006年４月17日	407	403	107,425.97	107,425.97	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入（百万円）	敷金・保証金（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）（注１）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
商業施設等	RSC-23	イオンモール甲府昭和（注５）	山梨県中巨摩郡	2011年３月11日	670	643	99,772.38	99,772.38	100.0
	RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	2005年４月８日	343	－	71,308.33	71,308.33	100.0
	RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	1997年４月18日	274	279	47,872.33	47,872.33	100.0
	RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	2011年２月２日	842	851	122,944.71	122,944.71	100.0
	RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY	鹿児島県鹿児島市	2007年９月12日	590	－	132,341.35	132,341.35	100.0
	RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	2009年５月19日	528	536	86,848.51	86,848.51	100.0
	RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	2008年９月30日	487	492	70,948.14	70,948.14	100.0
	RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	1997年11月17日	398	－	58,402.66	58,402.66	100.0
	RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	2004年１月21日	435	－	87,311.56	87,311.56	100.0
	RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	2012年４月20日	626	628	100,020.87	100,020.87	100.0
	RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	2014年11月17日	581	284	66,575.54	66,575.54	100.0
	RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	2006年10月16日	728	722	126,403.58	126,403.58	100.0
	RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	2000年３月15日	581	－	122,785.62	122,785.62	100.0
	RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	2017年２月27日	712	－	79,509.27	79,509.27	100.0
	RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	2000年９月１日	175	105	68,942.36	68,942.36	100.0
	RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	2014年２月13日	772	－	123,318.13	123,318.13	100.0
	RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	2008年11月27日	206	－	62,324.49	62,324.49	100.0
	CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	2000年10月13日	224	223	63,158.24	63,158.24	100.0
	CSC-2	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	1991年11月20日	173	177	29,947.62	29,947.62	100.0
	CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	2005年11月21日	173	－	27,603.46	27,603.46	100.0
	CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	2004年６月30日	252	－	61,349.07	61,349.07	100.0
	NSC-1	ピアシティ宮代(底地)	埼玉県南埼玉郡	－	42	42	17,364.55	17,364.55	100.0
	SM-1	カスミフードスクエア日立神峰(底地)	茨城県日立市	－	26	26	11,555.10	11,555.10	100.0
	SM-2	カスミフードスクエア水戸見川(底地)	茨城県水戸市	－	27	27	11,290.58	11,290.58	100.0
	L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	1997年４月22日	482	269	59,265.77	59,265.77	100.0
	L-2	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	1995年４月25日	289	144	50,197.06	50,197.06	100.0
	L-3	ダイエー茨木プロセスセンター（注６）	大阪府茨木市	1977年６月14日	270	262	41,644.40	41,644.40	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	総賃料収入（百万円）	敷金・保証金（百万円）	総賃貸可能面積（㎡）（注１）	総賃貸面積（㎡）	稼働率（%）
商業施設等	L-4	カスミ中央流通センター(底地)	茨城県かすみがうら市	－	30	30	50,040.12	50,040.12	100.0
	L-5	カスミ佐倉流通センター(底地)	千葉県佐倉市	－	46	46	39,479.73	39,479.73	100.0
	M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター（AEON Taman Universiti Shopping Centre）（注７）	マレーシア国ジョホール州	2002年	33（846千RM）	－	22,870.00	22,870.00	100.0
	M-2	イオンモール セレンバン ２（AEON MALL SEREMBAN 2）（注８）	マレーシア国ヌグリスンビラン州	2005年	340（8,534千RM）	－	81,135.00	81,135.00	100.0
合計					21,548（注９）	14,704	4,329,882.55	4,329,882.55	100.0

（注１）「総賃貸可能面積」欄には、各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。また、「総賃貸可能面積」には、附属建物面積を含みます。なお、底地のみを保有する物件については、底地の賃貸借契約又は土地図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。

（注２）本投資法人は、「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の各不動産信託受益権の40%を準共有持分として保有しており、「総賃料収入」欄及び「敷金・保証金」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

（注３）「イオンモール水戸内原」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、2015年４月28日に追加取得した「イオンモール水戸内原」（茨城県水戸市）の土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。

（注４）「イオンモール太田」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、本投資法人が2024年４月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2024年３月８日です。

（注５）「イオンモール甲府昭和」の「総賃料収入」欄、「敷金・保証金」欄、「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、本投資法人が2018年９月３日付で追加取得した「増築棟」を含めた金額及び数値を記載しています。また、「増築棟」の建築時期は2017年11月20日です。

（注６）「ダイエー茨木プロセスセンター」の「総賃料収入」及び「敷金・保証金」は、土地に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。「総賃貸可能面積」欄、「総賃貸面積」欄及び「稼働率」欄には、2026年７月１日付の建物の一部譲渡を反映した数値を記載しています。

（注７）「建築時期」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書に記載された竣工年度を記載しています。底地のみを保有する場合は、記載を省略しています。本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）を保有しており、「総賃料収入」欄には、不動産信託受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する数値を記載しています。なお、「総賃料収入」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。また、「総賃貸可能面積」欄及び「総賃貸面積」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物状況調査報告書に記載された建物延床面積又は一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に記載された建物床面積を記載しています。

（注８）本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。なお、「総賃料収入」は、期中平均の為替相場（１RM=39.91円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注９）総賃料収入の合計額の計算において、本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン ２」を加算して算出しているため、上表の総賃料収入の合計額と本投資法人の賃貸事業収入の金額は一致しません。

本投資法人の各期末保有資産における稼働率の推移は次のとおりです。

	2022年１月末 （第18期）	2022年７月末 （第19期）	2023年１月末 （第20期）	2023年７月末 （第21期）	2024年１月末 （第22期）
物件数	46	46	46	48	48
テナント総数（注）	47	47	47	49	49
総賃料収入（百万円）	19,789	19,966	19,826	20,841	20,887
総賃貸可能面積(㎡)(Ａ)	3,974,967.68	3,974,967.68	3,974,967.68	4,160,610.30	4,160,610.30
総賃貸面積(㎡)(Ｂ)	3,974,967.68	3,974,967.68	3,974,967.68	4,160,610.30	4,160,610.30
稼働率(％)(Ｂ)/(Ａ)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	2024年７月末 （第23期）	2025年１月末 （第24期）	2025年７月末 （第25期）	2026年１月末 （第26期）	2026年７月末 （第27期）
物件数	48	48	52	52	52
テナント総数（注）	49	49	53	53	54
総賃料収入（百万円）	20,978	21,007	21,089	21,106	21,208
総賃貸可能面積(㎡)(Ａ)	4,181,659.59	4,181,659.59	4,257,881.65	4,257,886.73	4,248,747.55
総賃貸面積(㎡)(Ｂ)	4,181,659.59	4,181,659.59	4,257,881.65	4,257,886.73	4,248,747.55
稼働率(％)(Ｂ)/(Ａ)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）「ダイエー川崎プロセスセンター」及び「ダイエー茨木プロセスセンター」のテナント数は２件です。

本投資法人の各期末に保有する間接投資不動産（海外不動産保有法人が有する不動産を意味します。以下同じです。）における稼働率の推移は次のとおりです。

	2022年１月末 （第18期）	2022年７月末 （第19期）	2023年１月末 （第20期）	2023年７月末 （第21期）	2024年１月末 （第22期）
物件数	1	1	1	1	1
テナント総数	1	1	1	1	1
総賃料収入（百万円） （注）	208 (7,752千RM)	227 (7,752千RM)	246 (8,008千RM)	247 (8,133千RM)	256 (8,139千RM)
総賃貸可能面積(㎡)(Ａ)	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00
総賃貸面積(㎡)(Ｂ)	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00
稼働率(％)(Ｂ)/(Ａ)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	2024年７月末 （第23期）	2025年１月末 （第24期）	2025年７月末 （第25期）	2026年１月末 （第26期）	2026年７月末 （第27期）
物件数	1	1	1	1	1
テナント総数	1	1	1	1	1
総賃料収入（百万円） （注）	265 (8,139千RM)	279 (8,140千RM)	275 (8,140千RM)	321 (8,746千RM)	340 (8,534千RM)
総賃貸可能面積(㎡)(Ａ)	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00
総賃貸面積(㎡)(Ｂ)	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00	81,135.00
稼働率(％)(Ｂ)/(Ａ)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）総賃料収入は、各期の期中平均の為替相場を用いて円貨に換算しています。

（ウ）不動産鑑定評価の概要

取得済不動産物件（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）の2026年７月31日（第27期末）現在の不動産鑑定評価の概要（不動産鑑定評価額、直接還元法による収益価格及び直接還元利回り、DCF法による収益価格、割引率及び最終還元利回り、NOI）は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額（百万円）（注１）	収益価格					
				直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注２）
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注３）	株式会社谷澤総合鑑定所	24,600	25,000	4.4	24,400	4.5 4.6 （注４）	4.6	1,151
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注３）	株式会社谷澤総合鑑定所	7,950	8,150	4.8	7,870	4.8 4.9 （注４）	5.1	422
RSC-1	イオンモール盛岡	大和不動産鑑定株式会社	6,480	6,580	6.2	6,430	6.0	6.4	537
RSC-2	イオンモール石巻	大和不動産鑑定株式会社	7,300	7,400	6.0	7,250	5.8	6.2	465
RSC-3	イオンモール水戸内原（不動産信託受益権）（注５）	大和不動産鑑定株式会社	16,900	17,200	5.7	16,700	5.5	5.9	1,088
	イオンモール水戸内原（土地）（注５）	大和不動産鑑定株式会社	121	－	－	121	4.8	－	－
RSC-4	イオンモール太田（注６）	一般財団法人日本不動産研究所	14,400	14,500	6.1	14,300	5.6	6.3	997
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	一般財団法人日本不動産研究所	11,800	11,900	5.0	11,700	4.7	5.2	712
RSC-6	イオンモール大垣	一般財団法人日本不動産研究所	4,460	4,470	7.5	4,440	6.0	9.0	375
RSC-7	イオンモール鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	11,000	11,100	5.9	10,900	5.7	6.1	788
RSC-8	イオンモール明和	大和不動産鑑定株式会社	3,730	3,810	6.2	3,690	6.0	6.4	287
RSC-9	イオンモール加西北条	大和不動産鑑定株式会社	7,780	7,850	6.5	7,750	6.3	6.7	534
RSC-10	イオンモール日吉津	一般財団法人日本不動産研究所	7,690	7,750	6.5	7,620	6.1	6.8	592
RSC-11	イオンモール倉敷	一般財団法人日本不動産研究所	19,700	19,800	5.7	19,500	5.4	5.9	1,271
RSC-12	イオンモール綾川	大和不動産鑑定株式会社	8,240	8,370	6.1	8,190	5.9	6.3	595
RSC-13	イオンモール直方（注７）	大和不動産鑑定株式会社	13,500	13,600	5.9	13,400	5.7	6.1	925
RSC-15	イオンモールKYOTO	一般財団法人日本不動産研究所	23,700	24,000	4.4	23,400	4.1	4.6	1,086
RSC-16	イオンモール札幌平岡	株式会社谷澤総合鑑定所	5,590	5,750	5.9	5,520	6.0 6.1 （注４）	6.2	456
RSC-17	イオンモール釧路昭和	株式会社谷澤総合鑑定所	1,630	1,670	6.5	1,610	6.6 6.7 （注４）	6.8	181
RSC-18	イオンモール新利府　北館	株式会社谷澤総合鑑定所	2,000	2,060	6.1	1,970	6.2 6.3 （注４）	6.4	208

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額（百万円）（注１）	収益価格					
				直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注２）
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社 谷澤総合鑑定所	2,110	2,170	5.8	2,090	5.9 6.0 （注４）	6.1	207
RSC-21	イオンモール大和郡山（注８）	一般財団法人 日本不動産研究所	15,100	15,300	5.4	14,900	4.9	5.6	882
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（注９）	一般財団法人 日本不動産研究所	12,700	12,800	4.5	12,500	4.2	4.7	640
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注10）	一般財団法人 日本不動産研究所	17,300	17,400	5.4	17,100	4.9	5.6	975
RSC-24	イオンモール苫小牧	株式会社 谷澤総合鑑定所	8,310	8,430	5.7	8,260	5.8 5.9 （注４）	5.9	528
RSC-25	イオンモール小山	一般財団法人 日本不動産研究所	6,500	6,540	6.3	6,460	6.0	6.5	452
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	一般財団法人 日本不動産研究所	16,800	17,100	5.4	16,500	4.9	5.6	1,008
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY（注11）	株式会社 谷澤総合鑑定所	11,800	12,100	5.7	11,700	5.8 5.9 （注４）	6.0	898
RSC-28	イオンモール土浦	一般財団法人 日本不動産研究所	12,500	12,600	5.9	12,400	5.4	6.1	800
RSC-29	イオンモールかほく	一般財団法人 日本不動産研究所	11,000	11,000	6.5	10,900	6.0	6.7	755
RSC-30	イオンモール下妻	一般財団法人 日本不動産研究所	10,900	10,900	6.0	10,800	5.6	6.2	656
RSC-31	イオンモール京都五条	株式会社 谷澤総合鑑定所	13,000	13,300	4.7	12,900	4.8 4.9 （注４）	4.9	719
RSC-32	イオンモール福津	株式会社 谷澤総合鑑定所	18,200	18,500	5.2	18,100	5.3 5.4 （注４）	5.4	1,010
RSC-33	イオンモール多摩平の森	株式会社 谷澤総合鑑定所	9,910	10,400	4.8	9,700	4.9 5.0 （注４）	5.1	535
RSC-34	イオンモール高崎	大和不動産鑑定 株式会社	18,100	18,500	5.1	17,900	4.7	5.4	990
RSC-35	イオンモール成田	大和不動産鑑定 株式会社	13,500	14,000	4.5	13,300	4.3	4.7	807
RSC-36	イオンモール新小松（注12）	株式会社 谷澤総合鑑定所	15,100	15,400	－	15,000	6.4 6.5 （注４）	－	1,054
RSC-37	イオンモール佐賀大和	株式会社 谷澤総合鑑定所	3,890	4,020	6.1	3,840	6.2 6.3 （注４）	6.4	244
RSC-38	イオンモール和歌山（注13）	株式会社 谷澤総合鑑定所	16,400	16,700	－	16,200	5.1 5.2 （注４）	－	1,015
RSC-39	イオンモール都城駅前	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,510	4,580	5.7	4,480	5.8 5.9 （注４）	5.9	316
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	一般財団法人 日本不動産研究所	6,470	6,500	4.7	6,440	4.4	4.9	349
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	一般財団法人 日本不動産研究所	3,900	3,930	5.8	3,860	5.3	6.0	276
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,860	5,000	5.0	4,800	5.1 5.2 （注４）	5.3	249

物件番号	物件名称	鑑定機関	不動産鑑定評価額（百万円）（注１）	収益価格					
				直接還元法による価格（百万円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）	NOI（百万円）（注２）
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	一般財団法人日本不動産研究所	6,720	6,760	6.5	6,680	6.2	6.7	439
NSC-1	ピアシティ宮代(底地)	JLL森井鑑定株式会社	2,110	－	－	2,110	3.8	－	－
SM-1	カスミフードスクエア日立神峰(底地)	JLL森井鑑定株式会社	1,160	－	－	1,160	4.2	－	－
SM-2	カスミフードスクエア水戸見川(底地)	JLL森井鑑定株式会社	1,340	－	－	1,340	4.0	－	－
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	一般財団法人日本不動産研究所	16,000	16,100	4.4	15,800	3.8	4.8	756
L-2	イオン南大阪RDC	一般財団法人日本不動産研究所	11,600	11,700	4.3	11,400	3.9	4.6	513
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター（注14）	一般財団法人日本不動産研究所	8,300	8,360	4.4	8,240	4.1	4.6	413
L-4	カスミ中央流通センター(底地)	JLL森井鑑定株式会社	1,560	－	－	1,560	4.0	－	－
L-5	カスミ佐倉流通センター(底地)	JLL森井鑑定株式会社	2,250	－	－	2,250	3.9	－	－
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター（AEON Taman Universiti Shopping Centre）（注15）	一般財団法人日本不動産研究所	803（20百万RM）	－	－	802（20百万RM）	7.5	8.5	63（1百万RM）
M-2	イオンモール セレンバン２（AEON MALL SEREMBAN 2）（注15）（注16）	一般財団法人日本不動産研究所	9,655（245百万RM）	－	－	9,655（245百万RM）	6.3	6.5	628（15百万RM）
合計			512,930	－	－	507,888	－	－	－

（注１）「不動産鑑定評価額」欄には、2026年７月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額又は不動産調査報告書に記載された調査価額を記載しています。

（注２）「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。また、「NOI」は直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注３）「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の「不動産鑑定評価額」欄、「直接還元法による価格」欄、「DCF法による価格」欄及び「NOI」欄には、不動産信託受益権の準共有持分割合（いずれも40%）に相当する金額を記載しています。

（注４）「イオンレイクタウンmori」の割引率は、１年目から７年目が4.5%、８年目以降が4.6%です。
「イオンレイクタウンkaze」の割引率は、１年目から７年目が4.8%、８年目以降が4.9%です。
「イオンモール札幌平岡」の割引率は、１年目が6.0%、２年目以降が6.1%です。
「イオンモール釧路昭和」の割引率は、１年目から３年目が6.6%、４年目以降が6.7%です。
「イオンモール新利府　北館」の割引率は、１年目から３年目が6.2%、４年目以降が6.3%です。
「イオンモール四日市北」の割引率は、１年目から２年目が5.9%、３年目以降が6.0%です。
「イオンモール苫小牧」の割引率は、１年目から３年目が5.8%、４以降が5.9%です。
「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の割引率は、１年目から２年目が5.8%、３年目以降が5.9%です。
「イオンモール京都五条」の割引率は、１年目から２年目が4.8%、３年目以降が4.9%です。
「イオンモール福津」の割引率は、１年目から２年目が5.3%、３年目以降が5.4%です。
「イオンモール多摩平の森」の割引率は、１年目から３年目が4.9%、４年目以降が5.0%です。
「イオンモール新小松」の割引率は、１年目から３年目が6.4%、４年目以降が6.5%です。
「イオンモール佐賀大和」の割引率は、１年目から５年目が6.2%、６年目以降が6.3%です。
「イオンモール和歌山」の割引率は、１年目から６年目が5.1%、７年目以降が5.2%です。
「イオンモール都城駅前」の割引率は、１年目から３年目が5.8%、４年目以降が5.9%です。
「イオン喜連瓜破ショッピングセンター」の割引率は、１年目が5.1%、２年目以降が5.2%です。

（注５）「イオンモール水戸内原」には不動産信託受益権部分と不動産部分があり、それぞれ不動産鑑定評価書を取得していますので、分けて記載しています。

(注６)「イオンモール太田」は、本投資法人が2024年４月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。

(注７)「イオンモール直方」は、2021年２月25日付で土地の追加取得をしています。

(注８)「イオンモール大和郡山」は、2021年３月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した金額及び数値を記載しています。

(注９)「イオンモール千葉ニュータウン」は、2022年10月27日付で土地の追加取得をしています。

(注10)「イオンモール甲府昭和」は、本投資法人が2018年９月３日付で追加取得した「増築棟」を含めた一体での金額及び数値を記載しています。

(注11)「イオンモールKAGOSHIMA BAY」の「不動産鑑定評価額」は、2026年７月31日時点で令和８年熊本地震の影響に関する詳細な調査が完了しておらず、価格への影響を判断するために必要な修繕等の資料を入手できないため、当該要因については考慮外とする調査価額を記載しています。

(注12) イオンモール新小松の直接還元法による価格については、土地の使用権原が事業用定期転借地権であるため、その収益期間が有限であること等を踏まえ、有期還元法（修正インウッド式）により評価しています。

(注13) イオンモール和歌山の直接還元法による価格については、一部土地の使用権原が事業用定期転借地権であるため、その収益期間が有限であること等を踏まえ、有期還元法（修正インウッド式）により評価しています。

(注14)「ダイエー茨木プロセスセンター」は、2026年７月１日付の建物の一部譲渡を反映した金額及び数値を記載しています。

(注15)「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び「イオンモール セレンバン ２」の不動産鑑定評価については、現地鑑定補助方式を採用し、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」の「不動産鑑定評価額」欄には、2026年７月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利（18.18%）に相当する金額を記載しています。「収益価格」欄の価格及び「NOI」欄には、マレーシア国における投資用不動産に対して適用される標準的な手法である収益還元法（Investment Method）により求められた価格等をもとに、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利の割合（18.18%）に相当する金額を記載しています。「イオンモール セレンバン ２」の「不動産鑑定評価額」欄には、2026年７月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。「不動産鑑定評価額」欄、「収益価格」欄の価格及び「NOI」の円貨での表示額は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

(注16) 本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

（エ）保有不動産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2026年７月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（主として１工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンレイクタウンmori （埼玉県越谷市）	空調機更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	30	－	－
	空調機更新工事	自　2026年８月 至　2026年12月	132	－	－
	空調機更新工事	自　2026年12月 至　2027年１月	41	－	－
	空調機更新工事	自　2026年12月 至　2027年５月	102	－	－
イオンレイクタウンkaze （埼玉県越谷市）	空調機更新工事	自　2026年12月 至　2027年１月	41	－	－
	空調機更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	36	－	－
イオンモール盛岡 （岩手県盛岡市）	防災設備更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	38	－	－
	空調機更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	30	－	－
イオンモール石巻 （宮城県石巻市）	空調機更新工事	自　2027年１月 至　2027年５月	133	－	－
イオンモール太田 （群馬県太田市）	空調機更新工事	自　2026年８月 至　2026年11月	102	－	－
	空調機更新工事	自　2027年５月 至　2027年５月	102	－	－
イオン相模原ショッピングセンター （神奈川県相模原市）	衛生設備更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	82	－	－
	空調機更新工事	自　2027年２月 至　2027年４月	92	－	－
	防火設備更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	51	－	－
	衛生設備更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	82	－	－
イオンモール大垣 （岐阜県大垣市）	冷温水発生機更新工事	自　2026年９月 至　2027年４月	306	－	－
イオンモール鈴鹿 （三重県鈴鹿市）	空調機更新工事	自　2026年12月 至　2027年１月	34	－	－
	冷温水発生機更新工事	自　2026年５月 至　2027年３月	178	－	－
イオンモール日吉津 （鳥取県西伯郡）	昇降機更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	66	－	－
イオンモール倉敷 （岡山県倉敷市）	防火設備更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	100	－	－
	空調機更新工事	自　2027年５月 至　2027年５月	51	－	－

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール綾川 （香川県綾歌郡）	電気設備更新工事	自　2026年７月 至　2026年11月	46	－	－
	防災設備更新工事	自　2027年２月 至　2027年５月	36	－	－
	外壁塗装工事	自　2026年４月 至　2027年６月	348	－	－
イオンモール直方 （福岡県直方市）	防水改修工事	自　2026年９月 至　2026年11月	81	－	－
	電気設備更新工事	自　2027年６月 至　2027年６月	30	－	－
イオンモールKYOTO （京都府京都市）	空調機更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	151	－	－
イオンモール加西北条 （兵庫県加西市）	空調機更新工事	自　2026年10月 至　2027年５月	168	－	－
イオンモール札幌平岡 （北海道札幌市）	空調機更新工事	自　2026年４月 至　2026年11月	143	－	－
	電気設備更新工事	自　2026年４月 至　2027年１月	51	－	－
	空調機更新工事	自　2027年５月 至　2027年５月	204	－	－
	電気設備更新工事	自　2027年５月 至　2027年５月	56	－	－
イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟） （千葉県印西市）	空調機更新工事	自　2026年７月 至　2026年11月	214	－	－
	空調機更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	71	－	－
	外壁塗装工事	自　2026年８月 至　2027年３月	117	－	－
	衛生設備更新工事	自　2026年11月 至　2027年３月	51	－	－
	空調機更新工事	自　2027年４月 至　2027年５月	71	－	－
イオンモール苫小牧 （北海道苫小牧市）	空調機更新工事	自　2026年６月 至　2026年９月	45	－	－
	空調機更新工事	自　2027年２月 至　2027年５月	45	－	－
	防災設備更新工事	自　2027年５月 至　2027年５月	56	－	－
イオンモール小山 （栃木県小山市）	空調機更新工事	自　2026年12月 至　2026年12月	36	－	－
	昇降機部品更新工事	自　2027年５月 至　2027年５月	44	－	－

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオンモール伊丹昆陽 （兵庫県伊丹市）	空調機更新工事	自　2026年10月 至　2027年３月	153	－	－
イオンモールKAGOSHIMA BAY （鹿児島県鹿児島市）	空調機更新工事	自　2026年８月 至　2027年１月	61	－	－
	空調機更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	30	－	－
	衛生設備更新工事	自　2027年１月 至　2027年５月	45	－	－
イオンモール土浦 （茨城県土浦市）	空調機更新工事	自　2026年５月 至　2026年11月	123	－	－
イオンモールかほく （石川県かほく市）	空調機更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	81	－	－
	防災設備更新工事	自　2026年12月 至　2027年２月	31	－	－
	空調機更新工事	自　2027年２月 至　2027年４月	66	－	－
イオンモール京都五条 （京都府京都市）	空調機更新工事	自　2026年12月 至　2026年12月	102	－	－
	防災設備更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	31	－	－
	空調機更新工事	自　2027年３月 至　2027年３月	41	－	－
イオンモール高崎 （群馬県高崎市）	空調機更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	114	－	－
	防災設備更新工事	自　2026年５月 至　2027年２月	51	－	－
	空調機更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	132	－	－
イオンモール成田 （千葉県成田市）	防災設備更新工事	自　2026年７月 至　2026年11月	30	－	－
	屋上防水工事	自　2026年９月 至　2026年11月	30	－	－
	電気設備更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	56	－	－
	活性化工事	自　2026年９月 至　2026年12月	81	－	－
	空調機更新工事	自　2026年６月 至　2027年１月	51	－	－
	空調機更新工事	自　2026年６月 至　2027年１月	51	－	－
	電気設備更新工事	自　2027年１月 至　2027年５月	153	－	－
イオンモール都城駅前 （宮崎県都城市）	中央監視盤更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	30	－	－
	空調機更新工事	自　2026年11月 至　2026年12月	71	－	－
	活性化工事	自　2027年４月 至　2027年５月	255	－	－
イオン南大阪RDC （大阪府堺市）	電気設備更新工事	自　2026年10月 至　2027年１月	50	－	－
イオンスタイル検見川浜 （千葉県千葉市）	昇降機部品更新工事	自　2026年１月 至　2027年３月	33	－	－

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター （神奈川県茅ヶ崎市）	空調機更新工事	自　2026年４月 至　2026年11月	51	－	－
イオンモール水戸内原 （茨城県水戸市）	防災設備更新工事	自　2026年９月 至　2026年11月	59	－	－
	空調機更新工事	自　2026年９月 至　2026年12月	82	－	－
	衛生設備更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	206	－	－
	空調機更新工事	自　2027年３月 至　2027年５月	82	－	－
	中央監視盤更新工事	自　2027年４月 至　2027年５月	92	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が2026年７月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（主として１工事当たり30百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は3,097百万円であり、費用に区分された修繕費2,256百万円と、令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震、令和８年三陸沖地震及び令和８年奈良県地震の災害による損失（災害損失引当金取崩額を含む資産の原状回復費用）79百万円と合わせ、合計5,433百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （百万円）
イオンモール苫小牧 （北海道苫小牧市）	空調機更新工事	自　2025年12月 至　2026年５月	42
	屋上防水工事	自　2026年４月 至　2026年５月	38
イオンモール盛岡 （岩手県盛岡市）	防火設備更新工事	自　2026年５月 至　2026年６月	33
	空調機更新工事	自　2026年２月 至　2026年７月	380
イオンモール石巻 （宮城県石巻市）	空調機更新工事	自　2026年３月 至　2026年６月	266
イオンモール土浦 （茨城県土浦市）	外壁塗装工事	自　2025年９月 至　2026年７月	258
イオンモール高崎 （群馬県高崎市）	空調機更新工事	自　2026年３月 至　2026年５月	90
イオンレイクタウンmori （埼玉県越谷市）	空調機更新工事	自　2026年３月 至　2026年５月	45
イオンモール千葉ニュータウン （千葉県印西市）	空調機更新工事	自　2026年５月 至　2026年７月	42
イオンスタイル検見川浜 （千葉県千葉市）	昇降機更新工事	自　2026年３月 至　2026年３月	30
イオンモール成田 （千葉県成田市）	空調機更新工事	自　2026年２月 至　2026年７月	49
イオン相模原ショッピングセンター （神奈川県相模原市）	空調機更新工事	自　2026年３月 至　2026年５月	78
イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター （神奈川県茅ヶ崎市）	トイレ改修工事	自　2026年２月 至　2026年７月	43
イオンモールかほく （石川県かほく市）	空調機更新工事	自　2026年６月 至　2026年７月	43
イオンモール大垣 （岐阜県大垣市）	冷温水発生機更新工事	自　2026年４月 至　2026年６月	207
イオンモール鈴鹿 （三重県鈴鹿市）	昇降機更新工事	自　2026年６月 至　2026年７月	71
イオンモール四日市北 （三重県四日市市）	冷温水発生機更新工事	自　2026年５月 至　2026年６月	110
イオンモール京都五条 （京都府京都市）	空調機更新工事	自　2026年３月 至　2026年４月	66
ダイエー茨木プロセスセンター （大阪府茨木市）	電気設備更新工事	自　2026年２月 至　2026年３月	62
イオンモール加西北条 （兵庫県加西市）	空調機更新工事	自　2026年５月 至　2026年５月	34
	中央監視盤更新工事	自　2026年７月 至　2026年７月	33

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （百万円）
イオンモール伊丹昆陽 （兵庫県伊丹市）	空調機更新工事	自　2026年４月 至　2026年５月	77
イオンモール綾川 （香川県綾歌郡）	空調機更新工事	自　2026年２月 至　2026年３月	173
イオンモール都城駅前 （宮崎県都城市）	空調機更新工事	自　2025年12月 至　2026年５月	118
イオンモールKAGOSHIMA BAY （鹿児島県鹿児島市）	空調機更新工事	自　2026年２月 至　2026年３月	61
	冷温水発生機更新工事	自　2026年１月 至　2026年３月	49

（オ）　個別資産の損益状況

第27期（自　2026年２月１日　　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

物件番号		SRSC-1	SRSC-2	RSC-1	RSC-2	RSC-3
物件名称		イオンレイクタウンmori	イオンレイクタウンkaze	イオンモール盛岡	イオンモール石巻	イオンモール水戸内原
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		679,165	335,549	372,110	350,304	718,118
	賃貸事業収入	679,165	335,549	372,110	350,304	718,118
②不動産賃貸事業費用		152,524	414,347	221,065	170,418	219,043
	管理業務費(注１)	1,826	1,284	1,820	1,790	1,400
	租税公課	78,024	29,560	41,333	44,919	68,783
	保険料	10,704	7,644	8,470	5,139	13,826
	修繕費	61,841	295,974	119,664	63,088	59,040
	支払地代	16	78,959	49,748	54,704	75,121
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	その他賃貸事業費用	111	923	27	776	872
③NOI（①－②）		526,640	△78,798	151,044	179,885	499,075
④減価償却費		109,105	55,385	111,363	57,035	133,128
⑤賃貸事業利益（③－④）		417,534	△134,183	39,681	122,850	365,947
⑥資本的支出		52,458	18,769	445,336	268,632	27,972
⑦NCF（③－⑥）		474,181	△97,567	△294,291	△88,746	471,103

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号		RSC-4	RSC-5	RSC-6	RSC-7	RSC-8
物件名称		イオンモール太田	イオン相模原ショッピングセンター	イオンモール大垣	イオンモール鈴鹿	イオンモール明和
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		710,961	443,927	323,028	465,778	216,688
	賃貸事業収入	710,961	443,927	323,028	465,778	216,688
②不動産賃貸事業費用		229,228	117,244	209,594	132,222	99,162
	管理業務費(注１)	1,400	1,400	1,760	1,220	1,850
	租税公課	59,611	74,551	29,982	50,036	18,875
	保険料	10,386	10,644	4,991	11,043	2,911
	修繕費	25,935	30,628	78,648	69,218	37,840
	支払地代	131,856	－	94,212	－	37,567
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	その他賃貸事業費用	39	20	－	705	117
③NOI（①－②）		481,732	326,682	113,434	333,555	117,525
④減価償却費		281,027	124,042	57,829	157,567	46,442
⑤賃貸事業利益（③－④）		200,705	202,640	55,604	175,988	71,083
⑥資本的支出		16,238	78,587	222,972	112,849	19,746
⑦NCF（③－⑥）		465,494	248,095	△109,538	220,705	97,779

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号		RSC-9	RSC-10	RSC-11	RSC-12	RSC-13
物件名称		イオンモール加西北条	イオンモール日吉津	イオンモール倉敷	イオンモール綾川	イオンモール直方
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		316,702	426,472	742,444	528,823	546,066
	賃貸事業収入	316,702	426,472	742,444	528,823	546,066
②不動産賃貸事業費用		54,909	168,032	193,142	317,158	133,119
	管理業務費(注１)	1,850	1,850	1,850	1,850	1,850
	租税公課	32,202	38,399	88,355	50,134	59,041
	保険料	3,555	9,025	15,078	9,030	17,625
	修繕費	7,618	46,595	87,785	96,500	54,590
	支払地代	9,677	72,092	－	84,915	－
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	その他賃貸事業費用	6	70	71	74,727	11
③NOI（①－②）		261,793	258,440	549,302	211,665	412,947
④減価償却費		36,933	156,412	264,891	83,311	179,042
⑤賃貸事業利益（③－④）		224,859	102,027	284,410	128,353	233,905
⑥資本的支出		76,440	30,022	12,484	173,750	22,411
⑦NCF（③－⑥）		185,352	228,418	536,818	37,915	390,535

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号		RSC-15	RSC-16	RSC-17	RSC-18	RSC-20
物件名称		イオンモールKYOTO	イオンモール札幌平岡	イオンモール釧路昭和	イオンモール新利府 北館	イオンモール四日市北
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		713,051	447,146	231,174	209,090	231,574
	賃貸事業収入	713,051	447,146	231,174	209,090	231,574
②不動産賃貸事業費用		204,783	235,034	142,967	198,188	154,830
	管理業務費(注１)	1,562	2,180	2,180	1,760	1,760
	租税公課	139,099	41,472	30,040	21,639	19,887
	保険料	13,053	7,739	5,261	6,057	3,992
	修繕費	51,053	18,166	8,751	102,790	37,720
	支払地代	－	165,475	96,733	65,915	91,469
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	その他賃貸事業費用	14	－	－	25	－
③NOI（①－②）		508,268	212,112	88,207	10,901	76,744
④減価償却費		126,128	78,682	47,647	81,484	41,336
⑤賃貸事業利益（③－④）		382,140	133,429	40,559	△70,583	35,408
⑥資本的支出		73,787	1,341	－	32,106	111,509
⑦NCF（③－⑥）		434,480	210,770	88,207	△21,204	△34,764

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号	RSC-21	RSC-22	RSC-23	RSC-24	RSC-25
物件名称	イオンモール大和郡山	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	イオンモール甲府昭和	イオンモール苫小牧	イオンモール小山
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	764,033	407,748	670,373	343,082	274,075
賃貸事業収入	764,033	407,748	670,373	343,082	274,075
②不動産賃貸事業費用	414,995	123,656	176,228	82,130	48,833
管理業務費(注１)	2,260	2,670	2,320	1,850	1,400
租税公課	58,039	69,782	59,996	58,271	29,115
保険料	11,370	8,888	8,656	6,147	4,408
修繕費	97,470	42,292	12,260	15,862	13,901
支払地代	245,786	－	92,995	－	－
水道光熱費	－	－	－	－	－
その他賃貸事業費用	67	24	－	－	6
③NOI（①－②）	349,038	284,091	494,145	260,951	225,242
④減価償却費	125,589	90,248	264,637	83,468	76,825
⑤賃貸事業利益（③－④）	223,448	193,843	229,507	177,482	148,416
⑥資本的支出	24,892	48,129	22,912	89,527	9,539
⑦NCF（③－⑥）	324,145	235,962	471,232	171,423	215,702

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号	RSC-26	RSC-27	RSC-28	RSC-29	RSC-30
物件名称	イオンモール伊丹昆陽	イオンモールKAGOSHIMA BAY	イオンモール土浦	イオンモールかほく	イオンモール下妻
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	842,623	590,268	528,764	487,594	398,291
賃貸事業収入	842,623	590,268	528,764	487,594	398,291
②不動産賃貸事業費用	329,803	185,397	280,672	144,749	74,799
管理業務費(注１)	1,376	1,688	1,334	1,340	1,610
租税公課	88,968	92,083	49,685	37,676	26,739
保険料	12,048	11,237	7,638	6,720	6,047
修繕費	4,182	47,543	157,082	40,564	－
支払地代	223,227	32,792	64,912	58,428	40,378
水道光熱費	－	－	－	－	－
その他賃貸事業費用	－	52	20	20	24
③NOI（①－②）	512,819	404,871	248,091	342,844	323,492
④減価償却費	185,800	103,548	116,020	128,894	86,114
⑤賃貸事業利益（③－④）	327,019	301,322	132,071	213,949	237,378
⑥資本的支出	77,425	123,559	268,517	46,377	－
⑦NCF（③－⑥）	435,394	281,312	△20,425	296,467	323,492

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号	RSC-31	RSC-32	RSC-33	RSC-34	RSC-35
物件名称	イオンモール京都五条	イオンモール福津	イオンモール多摩平の森	イオンモール高崎	イオンモール成田
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	435,019	626,961	581,842	728,085	581,415
賃貸事業収入	435,019	626,961	581,842	728,085	581,415
②不動産賃貸事業費用	81,377	128,087	337,986	245,460	283,879
管理業務費(注１)	1,412	1,580	1,340	1,340	1,340
租税公課	61,800	81,527	50,817	75,746	54,790
保険料	7,319	10,290	7,289	10,917	9,090
修繕費	10,845	16,356	32,388	31,030	111,162
支払地代	－	18,315	246,129	126,282	107,469
水道光熱費	－	－	－	－	－
その他賃貸事業費用	－	18	21	143	26
③NOI（①－②）	353,641	498,873	243,856	482,625	297,536
④減価償却費	83,825	141,539	91,152	206,817	123,459
⑤賃貸事業利益（③－④）	269,816	357,334	152,703	275,807	174,076
⑥資本的支出	66,160	－	8,560	98,565	75,265
⑦NCF（③－⑥）	287,481	498,873	235,296	384,059	222,270

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号	RSC-36	RSC-37	RSC-38	RSC-39	CSC-1
物件名称	イオンモール新小松	イオンモール佐賀大和	イオンモール和歌山	イオンモール都城駅前	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター
運用日数	181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益	712,528	175,045	772,699	206,348	224,462
賃貸事業収入	712,528	175,045	772,699	206,348	224,462
②不動産賃貸事業費用	194,757	57,165	346,311	67,638	95,899
管理業務費(注１)	1,520	1,520	1,220	1,520	1,900
租税公課	68,137	18,274	103,378	39,474	33,963
保険料	6,938	5,725	12,797	5,686	4,457
修繕費	20,342	－	84,810	20,937	55,559
支払地代	97,800	31,627	144,085	－	－
水道光熱費	－	－	－	－	－
その他賃貸事業費用	19	17	19	21	19
③NOI（①－②）	517,771	117,879	426,388	138,709	128,563
④減価償却費	290,536	53,464	273,967	51,691	62,433
⑤賃貸事業利益（③－④）	227,234	64,415	152,421	87,018	66,129
⑥資本的支出	－	－	－	146,023	43,321
⑦NCF（③－⑥）	517,771	117,879	426,388	△7,313	85,241

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号		CSC-2	CSC-3	CSC-4	NSC-1	SM-1
物件名称		イオンスタイル検見川浜	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	イオン上田ショッピングセンター	ピアシティ宮代（底地）	カスミフードスクエア日立神峰（底地）
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		173,346	173,393	252,018	42,690	26,294
	賃貸事業収入	173,346	173,393	252,018	42,690	26,294
②不動産賃貸事業費用		69,246	51,254	37,402	3,642	2,206
	管理業務費(注１)	1,298	1,406	1,400	－	－
	租税公課	14,725	21,652	29,615	3,642	2,206
	保険料	2,912	3,552	6,376	－	－
	修繕費	35,233	－	－	－	－
	支払地代	15,056	24,625	－	－	－
	水道光熱費	－	－	－	－	－
	その他賃貸事業費用	21	17	11	－	－
③NOI（①－②）		104,099	122,139	214,616	39,047	24,088
④減価償却費		61,660	26,784	85,340	－	－
⑤賃貸事業利益（③－④）		42,438	95,354	129,276	39,047	24,088
⑥資本的支出		31,610	－	－	－	－
⑦NCF（③－⑥）		72,488	122,139	214,616	39,047	24,088

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号		SM-2	L-1	L-2	L-3	L-4
物件名称		カスミフードスクエア水戸見川（底地）	ダイエー川崎プロセスセンター	イオン南大阪RDC	ダイエー茨木プロセスセンター	カスミ中央流通センター（底地）
運用日数		181	181	181	181	181
①不動産賃貸事業収益		27,593	482,694	289,620	270,426	30,955
	賃貸事業収入	27,593	482,694	289,620	270,426	30,955
②不動産賃貸事業費用		2,116	122,084	35,165	81,253	3,356
	管理業務費(注１)	－	2,200	1,700	2,000	－
	租税公課	2,116	46,960	24,256	38,136	3,356
	保険料	－	10,034	5,231	6,730	－
	修繕費	－	15,051	3,958	34,362	－
	支払地代	－	6	－	－	－
	水道光熱費	－	47,564	－	－	－
	その他賃貸事業費用	－	267	19	24	－
③NOI（①－②）		25,476	360,610	254,454	189,172	27,599
④減価償却費		－	94,354	70,771	25,067	－
⑤賃貸事業利益（③－④）		25,476	266,256	183,682	164,104	27,599
⑥資本的支出		－	－	－	119,906	－
⑦NCF（③－⑥）		25,476	360,610	254,454	69,266	27,599

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（単位：千円）

物件番号		L-5	M-1	
物件名称		カスミ佐倉流通センター（底地）	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター（注２）	合計
運用日数		181	181	－
①不動産賃貸事業収益		46,232	33,664	21,208,375
	賃貸事業収入	46,232	33,664	21,208,375
②不動産賃貸事業費用		3,279	2,158	7,880,015
	管理業務費（注１）	－	667	77,653
	租税公課	3,279	1,347	2,365,514
	保険料	－	142	374,838
	修繕費	－	－	2,256,652
	支払地代	－	－	2,678,385
	水道光熱費	－	－	47,564
	その他賃貸事業費用	－	1	79,406
③NOI（①－②）		42,952	31,506	13,328,360
④減価償却費		－	6,664	5,239,477
⑤賃貸事業利益（③－④）		42,952	24,841	8,088,882
⑥資本的支出		－	－	3,097,713
⑦NCF（③－⑥）		42,952	31,506	10,230,647

（注１）管理業務費には信託報酬を含みます。

（注２）不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

（カ）建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、2026年７月31日現在保有する資産（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書（建物エンジニアリング・レポート）又はこれに類する書面を日本管財株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション、東京海上ディーアール株式会社、株式会社東京建築検査機構、Plus PM Consultant Sdn Bhd、ERM日本株式会社又は株式会社竹中工務店のいずれかより取得しています。建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、日本管財株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社、株式会社ERIソリューション、東京海上ディーアール株式会社、株式会社東京建築検査機構、Plus PM Consultant Sdn Bhd、ERM日本株式会社及び株式会社竹中工務店と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。また、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」について取得している建物状況調査報告書の詳細は下表（注７）を、「イオンモール セレンバン ２」について取得している建物状況調査報告書の詳細は下表（注９）をご参照ください。

物件番号	物件名称	再調達価格（百万円）（注１、２）	調査時点における修繕費（千円）（注１）			調査業者（注４）	調査年月（注５）
			緊急	短期（注３）	長期（注３）		
SRSC-1	イオンレイクタウンmori（注６）	38,005	－	－	224,608	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年９月
SRSC-2	イオンレイクタウンkaze（注６）	27,172	－	－	136,120	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2025年９月
RSC-1	イオンモール盛岡	10,179	－	－	163,631	日本管財株式会社	2023年９月
RSC-2	イオンモール石巻	6,169	－	－	52,858	株式会社ERIソリューション	2022年10月
RSC-3	イオンモール水戸内原	16,597	－	870	168,611	日本管財株式会社	2023年10月
RSC-4	イオンモール太田	12,496	－	－	147,713	東京海上ディーアール株式会社	2024年９月
RSC-5	イオン相模原ショッピングセンター	12,875	－	－	144,526	日本管財株式会社	2022年９月
RSC-6	イオンモール大垣	5,982	－	－	59,050	東京海上ディーアール株式会社	2023年３月
RSC-7	イオンモール鈴鹿	13,280	－	2,140	185,684	日本管財株式会社	2023年９月
RSC-8	イオンモール明和	3,481	－	－	86,582	日本管財株式会社	2022年９月
RSC-9	イオンモール加西北条	4,262	－	－	35,759	東京海上ディーアール株式会社	2023年４月
RSC-10	イオンモール日吉津	10,853	－	－	130,370	日本管財株式会社	2022年９月
RSC-11	イオンモール倉敷	18,142	－	1,490	184,200	日本管財株式会社	2023年３月
RSC-12	イオンモール綾川	10,836	－	－	131,830	日本管財株式会社	2023年10月
RSC-13	イオンモール直方	21,259	－	－	158,527	株式会社東京建築検査機構	2024年３月
RSC-15	イオンモールKYOTO	15,703	－	－	88,656	株式会社東京建築検査機構	2022年６月
RSC-16	イオンモール札幌平岡	9,315	－	1,410	144,507	日本管財株式会社	2024年３月
RSC-17	イオンモール釧路昭和	6,335	－	－	100,419	日本管財株式会社	2024年９月
RSC-18	イオンモール新利府　北館	7,287	－	－	120,229	日本管財株式会社	2024年３月

物件番号	物件名称	再調達価格（百万円）（注１、２）	調査時点における修繕費（千円）（注１）			調査業者（注４）	調査年月（注５）
			緊急	短期（注３）	長期（注３）		
RSC-20	イオンモール四日市北	4,807	－	1,430	108,537	日本管財株式会社	2024年９月
RSC-21	イオンモール大和郡山	13,706	－	－	97,982	日本管財株式会社	2025年３月
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	10,677	－	－	92,283	株式会社東京建築検査機構	2025年４月
RSC-23	イオンモール甲府昭和	12,595	3,680	1,870	101,617	日本管財株式会社	2025年７月
RSC-24	イオンモール苫小牧	7,378	－	－	77,053	日本管財株式会社	2021年12月
RSC-25	イオンモール小山	5,303	－	－	74,450	東京海上ディーアール株式会社	2022年４月
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	16,425	－	－	132,194	東京海上ディーアール株式会社	2026年３月
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY	15,591	200	－	270,960	日本管財株式会社	2026年２月
RSC-28	イオンモール土浦	10,526	－	－	78,102	東京海上ディーアール株式会社	2026年４月
RSC-29	イオンモールかほく	9,248	－	－	63,606	東京海上ディーアール株式会社	2026年３月
RSC-30	イオンモール下妻	7,291	－	－	126,216	日本管財株式会社	2023年３月
RSC-31	イオンモール京都五条	8,774	－	－	130,512	日本管財株式会社	2023年９月
RSC-32	イオンモール福津	12,389	－	－	79,672	東京海上ディーアール株式会社	2024年３月
RSC-33	イオンモール多摩平の森	8,782	－	－	57,517	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月
RSC-34	イオンモール高崎	13,122	50	－	105,348	東京海上ディーアール株式会社	2021年５月
RSC-35	イオンモール成田	13,468	1,760	12,540	210,552	日本管財株式会社	2026年３月
RSC-36	イオンモール新小松	9,054	－	－	36,684	東京海上ディーアール株式会社	2025年８月
RSC-37	イオンモール佐賀大和	7,390	－	－	102,208	東京海上ディーアール株式会社	2025年８月
RSC-38	イオンモール和歌山	15,425	－	－	95,802	日本管財株式会社	2022年４月
RSC-39	イオンモール都城駅前	6,840	－	－	62,977	日本管財株式会社	2022年４月
CSC-1	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	5,698	－	－	65,829	東京海上ディーアール株式会社	2025年７月
CSC-2	イオンスタイル検見川浜	3,509	－	－	54,916	東京海上ディーアール株式会社	2023年４月
CSC-3	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	4,295	－	－	45,470	日本管財株式会社	2022年５月
CSC-4	イオン上田ショッピングセンター	7,672	－	21,790	127,122	日本管財株式会社	2025年３月
L-1	ダイエー川崎プロセスセンター	12,133	－	－	62,805	東京海上ディーアール株式会社	2025年３月
L-2	イオン南大阪RDC	6,798	－	－	15,825	東京海上ディーアール株式会社	2026年３月
L-3	ダイエー茨木プロセスセンター	8,385	－	100	69,495	日本管財株式会社	2023年３月

物件番号	物件名称	再調達価格（百万円）（注１、２）	調査時点における修繕費（千円）（注１）			調査業者（注４）	調査年月（注５）
			緊急	短期（注３）	長期（注３）		
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター（AEON Taman Universiti Shopping Centre）（注７）	4,679 (118,740千RM)	－ (－千RM)	5,005 (127千RM)	119,507 (3,032千RM)	株式会社竹中工務店 ERM日本株式会社	2024年３月 2013年８月
M-2	イオンモール セレンバン ２（AEON MALL SEREMBAN 2）（注８）（注９）	8,773 (222,633千RM)	1,182 (30千RM)	207,690 (5,270千RM)	57,162 (1,450千RM)	Plus PM Consultant Sdn Bhd	2022年11月
合計		520,972	6,872	256,335	5,186,307	―	―

（注１）「再調達価格」欄及び「調査時点における修繕費」欄には、単位未満を切り捨てて記載しています。

（注２）「再調達価格」欄には、建物エンジニアリング・レポートに記載されている消費税及び地方消費税を含まない金額を記載しています。

（注３）「短期」欄には、各調査会社が試算した各調査時点における１年以内に必要とする修繕費用を記載しています。「長期」欄には、各調査会社が試算した各調査時点における10～15年間（各調査会社により異なります。）の修繕費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。但し、「タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」については（注７）を、本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン ２（AEON MALL SEREMBAN 2）」については（注９）をご参照ください。

（注４）「調査業者」欄の名称は、社名変更等が本書の日付現在までに生じている場合であっても、建物エンジニアリング・レポートの作成時点の名称を記載しています。

（注５）「調査年月」欄には、建物エンジニアリング・レポートの作成年月又は調査年月を記載しています。

（注６）「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の「再調達価格」欄及び「調査時点における修繕費」欄には、各物件全体の数値を記載しています。

（注７）本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」に関する、イオンマレーシア社を信託受託者とする信託に係る権利（以下「マレーシア受益権」といいます。）について、株式会社竹中工務店より建物検査、関連法規の遵守及び修繕費評価等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）を、ERM日本株式会社よりPhase 1 Environmental Assessment及びNatural Disaster Risk Reportを、それぞれ取得しています。

「再調達価格」欄には、建物エンジニアリング・レポートに記載されている金額（売上税及びサービス税は含まれません。）を記載しています。なお、建物エンジニアリング・レポートは建物全体を調査の対象としているため、「再調達価格」欄には建物全体を対象とした金額を記載していますが、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利に対応するのは、この18.18％となります。

「調査時点における修繕費」は、単位未満を切り捨てて記載しています。「短期」欄には、調査業者が試算した各調査時点における１年以内に必要とする修繕更新費用を記載しています。「長期」欄には、調査業者が試算した各調査時点における12年間の修繕更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利に対応するのは、この18.18％となります。

「調査年月」欄には、株式会社竹中工務店作成の建物エンジニアリング・レポートの作成年月又は調査年月及びERM日本株式会社作成のPhase 1 Environmental Assessment、Natural Disaster Risk Reportの作成年月又は調査年月を記載しています。

「再調達価格」及び「調査時点における修繕費」は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注８）本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

（注９）本投資法人は、本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン ２（AEON MALL SEREMBAN 2）」について、Plus PM Consultant Sdn Bhdより建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）を取得しています。

「再調達価格」欄には、建物エンジニアリング・レポートに記載されている金額（物品・サービス税は含まれません。）を記載し、単位未満を切り捨てて記載しています。

「調査時点における修繕費」は、単位未満を切り捨てて記載しています。「短期」欄には、調査業者が試算した各調査時点における１年以内に必要とする修繕更新費用を記載しています。「長期」欄には、調査業者が試算した各調査時点における15年間の修繕更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額を記載しています。

「調査年月」欄には、建物エンジニアリング・レポートの作成年月又は調査年月を記載しています。「再調達価格」及び「調査時点における修繕費」は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注10）「ピアシティ宮代（底地）」、「カスミフードスクエア日立神峰（底地）」、「カスミフードスクエア水戸見川（底地）」、「カスミ中央流通センター（底地）」及び「カスミ佐倉流通センター（底地）」は、底地のみの保有で建物は保有していないことから表には記載していません。

（キ）地震リスク分析等の概要

本投資法人は、資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、東京海上ディーアール株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書をもとに、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価をもとに建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML（Probable Maximum Loss: 予想最大損失率）（以下「PML」といいます。）値（注１）を算定しています。本投資法人の保有資産（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）に係る建物のPML値及び国内ポートフォリオ全体のPML値は、下表のとおりです。

国内物件

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
SRSC-１	イオンレイクタウンmori	2.0
SRSC-２	イオンレイクタウンkaze	1.7
RSC-１	イオンモール盛岡	11.1
RSC-２	イオンモール石巻	3.9
RSC-３	イオンモール水戸内原	0.7
RSC-４（注３）	イオンモール太田(既存棟)	4.8
RSC-４（注３）	イオンモール太田(増築棟)	2.0
RSC-５	イオン相模原ショッピングセンター	13.4
RSC-６	イオンモール大垣	9.2
RSC-７	イオンモール鈴鹿	7.5
RSC-８	イオンモール明和	4.6
RSC-９	イオンモール加西北条	10.7
RSC-10	イオンモール日吉津	8.0
RSC-11	イオンモール倉敷	0.5
RSC-12	イオンモール綾川	0.6
RSC-13	イオンモール直方	0.1
RSC-15	イオンモールKYOTO	13.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	3.5
RSC-17	イオンモール釧路昭和	7.0
RSC-18	イオンモール新利府　北館	6.9
RSC-20	イオンモール四日市北	6.0
RSC-21	イオンモール大和郡山	12.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	2.7
RSC-23（注４）	イオンモール甲府昭和（既存棟）	2.5
RSC-23（注４）	イオンモール甲府昭和（増築棟）	3.1
RSC-24	イオンモール苫小牧	2.9
RSC-25	イオンモール小山	4.5
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	1.8
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY	6.1
RSC-28	イオンモール土浦	1.0
RSC-29	イオンモールかほく	11.4
RSC-30	イオンモール下妻	2.7
RSC-31	イオンモール京都五条	11.6
RSC-32	イオンモール福津	1.5
RSC-33	イオンモール多摩平の森	7.0
RSC-34	イオンモール高崎	4.0
RSC-35	イオンモール成田	5.0
RSC-36	イオンモール新小松	6.7
RSC-37	イオンモール佐賀大和	8.6
RSC-38	イオンモール和歌山	11.5
RSC-39	イオンモール都城駅前	5.2

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注２）
CSC-１	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	14.8
CSC-２	イオンスタイル検見川浜	2.6
CSC-３	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	9.3
CSC-４	イオン上田ショッピングセンター	9.0
L-１	ダイエー川崎プロセスセンター	3.7
L-２	イオン南大阪RDC	12.5
L-３	ダイエー茨木プロセスセンター	12.6
国内ポートフォリオ全体（注５）		1.3

（注１）PML値とは、想定した予定使用期間中（50年＝一般的建物の耐用年数）に想定される最大規模の地震（50年間で10%を超える確率で発生すると予想される大地震＝再現期間475年相当（年超過確率0.211%）の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、非超過確率に相当する予想損失額の再調達価格に対する割合（%）で示したものです。但し、予想損失額は、地震動による建物（構造体、仕上げ、建築設備）のみの直接損失に関するものだけであり、機器、家具、什器等の被害や地震後の水又は火災による損失、被災者に対する補償、営業中断による営業損失等の二次的被害は含まれていません。なお、海外においてPMLに準じた規制又は基準がない場合には、これに代わる基準を定めて投資決定をします。以下同じです。

（注２）小数点第２位を四捨五入しています。

（注３）「イオンモール太田」については、「既存棟」と「増築棟」とで別々に調査を行っているため、本物件のPML値は「既存棟」及び「増築棟」それぞれの数値を記載しています。

（注４）「イオンモール甲府昭和」については、「既存棟」と「増築棟」とで別々に調査を行っているため、本物件のPML値は「既存棟」及び「増築棟」それぞれの数値を記載しています。

（注５）国内ポートフォリオ全体のPML値は、2026年７月31日現在において国内に所在する本投資法人の保有資産を対象とした東京海上ディーアール株式会社作成に係る「48物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

（注６）「ピアシティ宮代（底地）」、「カスミフードスクエア日立神峰（底地）」、「カスミフードスクエア水戸見川（底地）」、「カスミ中央流通センター（底地）」及び「カスミ佐倉流通センター（底地）」は、底地のみの保有で建物は保有しておらず、また、国内ポートフォリオ全体のPML値の算出対象にも含まれていないことから表には記載していません。

海外物件

物件番号	物件名称	PML値（予想最大損失率）（%）（注１）
M-1	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター （AEON Taman Universiti Shopping Centre）	0.8
M-2	イオンモール セレンバン ２ （AEON MALL SEREMBAN 2）（注２）	4.0

（注１）小数点第２位を四捨五入しています。

（注２）本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。

（ク）設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関

第27期末において国内に所在する本投資法人の保有資産に係る設計者、構造設計者、施工者及び確認検査機関は以下のとおりです。なお、本投資法人は、これらの資産につき、第三者専門機関である東京海上ディーアール株式会社に、構造計算書及び構造図の確認業務を委託し、取得資産の構造計算書及び構造図には、設計者の故意による構造計算の改ざんが行われている懸念、並びに構造計算の過程について特に不適切と思われる内容が見受けられなかった旨の総合所見を取得しております。

物件番号	物件名称（注１）	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
SRSC-１	イオンレイクタウン mori	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
SRSC-２	イオンレイクタウン kaze	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人日本建築センター
RSC-１	イオンモール盛岡	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所	株式会社福田組	盛岡市建築主事
RSC-２	イオンモール石巻	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所	株式会社福田組	石巻市建築主事
RSC-３	イオンモール水戸内原	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社一級建築士事務所	株式会社福田組	イーホームズ株式会社及びビューローベリタスジャパン株式会社
RSC-４	イオンモール太田（注２）	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	株式会社大本組	（既存棟）太田市建築主事 （増築棟）株式会社国際確認検査センター
RSC-５	イオン相模原ショッピングセンター	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社一級建築士事務所	佐藤工業株式会社	相模原市建築主事
RSC-６	イオンモール大垣	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	株式会社大本組東京本社一級建築士事務所	株式会社大本組	大垣市建築主事
RSC-７	イオンモール鈴鹿	鹿島建設株式会社名古屋支店 株式会社大本組一級建築士事務所 生川建設一級建築士事務所	鹿島建設株式会社名古屋支店 株式会社大本組一級建築士事務所 生川建設一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 株式会社大本組 生川建設株式会社	鈴鹿市建築主事
RSC-８	イオンモール明和	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社	三重県建築主事
RSC-９	イオンモール加西北条	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組	(店舗)日本テスティング株式会社 (公共用歩廊)兵庫県建築主事
RSC-10	イオンモール日吉津	株式会社熊谷組中国一級建築士事務所	株式会社熊谷組中国一級建築士事務所	株式会社熊谷組	鳥取県建築主事
RSC-11	イオンモール倉敷	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組	倉敷市建築主事
RSC-12	イオンモール綾川	西松建設株式会社四国支店一級建築士事務所	株式会社ゴウ構造一級建築士事務所	西松建設株式会社	日本ERI株式会社
RSC-13	イオンモール直方	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社一級建築士事務所	西松建設株式会社	日本ERI株式会社
RSC-15	イオンモールKYOTO	清水建設株式会社	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社大阪支店	一般財団法人日本建築センター
RSC-16	イオンモール札幌平岡	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水建設株式会社一級建築士事務所	清水・伊藤共同事業体	札幌市建築主事
RSC-17	イオンモール釧路昭和	西松建設株式会社札幌支店一級建築士事務所	西松建設株式会社札幌支店一級建築士事務所	西松建設株式会社札幌支店	釧路市建築主事
RSC-18	イオンモール新利府　北館	西松建設株式会社東北支店一級建築士事務所	西松建設株式会社東北支店一級建築士事務所	西松建設株式会社東北支店	宮城県建築主事
RSC-20	イオンモール四日市北	株式会社大林組名古屋支店一級建築士事務所	株式会社東畑建築事務所	株式会社大林組名古屋支店	四日市市建築主事
RSC-21	イオンモール大和郡山	株式会社竹中工務店一級建築士事務所	株式会社竹中工務店大阪一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	一般財団法人なら建築住宅センター
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京一級建築士事務所	株式会社竹中工務店東京本店	一般財団法人日本建築センター

物件番号	物件名称（注１）	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
RSC-23	イオンモール 甲府昭和（注３）	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	株式会社東京建築検査機構
RSC-24	イオンモール 苫小牧	戸田建設株式会社 札幌支店一級建築事務所	戸田建設株式会社 札幌支店一級建築事務所	戸田建設株式会社 札幌支店	日本ERI株式会社
RSC-25	イオンモール 小山	安藤建設株式会社一級建築事務所	安藤建設株式会社一級建築事務所・有限会社アワノ建築設計	安藤建設株式会社	栃木県小山市
RSC-26	イオンモール 伊丹昆陽	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組一級建築士事務所	株式会社大本組大阪支店	ビューロベリタスジャパン株式会社
RSC-27	イオンモール KAGOSHIMA BAY	西松建設株式会社九州支店一級建築士事務所	西松建設株式会社九州支店一級建築士事務所	西松建設株式会社九州支店	鹿児島県鹿児島市
RSC-28	イオンモール 土浦	株式会社大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組東京本社	茨城県土浦市
RSC-29	イオンモール かほく	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 北陸支店	ビューロベリタスジャパン株式会社
RSC-30	イオンモール 下妻	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所 株式会社S.U建築設計	株式会社福田組東京本社	茨城県建築主事
RSC-31	イオンモール 京都五条	株式会社竹中工務店 大阪一級建築士事務所	竹中工務店 大阪一級建築士事務所	株式会社竹中工務店	株式会社京都確認検査機構
RSC-32	イオンモール 福津	株式会社竹中工務店 九州一級建築士事務所	竹中工務店 九州一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 九州支店	日本ERI株式会社
RSC-33	イオンモール 多摩平の森	（新築）株式会社大林組 一級建築士事務所 （増築）NISHIYA設計室	（新築）株式会社大林組 一級建築士事務所 （増築）NISHIYA設計室	（新築）株式会社大林組東京本店 （増築）株式会社ユニタス	一般財団法人 日本建築センター
RSC-34	イオンモール高崎	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	（既存棟）株式会社大本組東京本社一級建築士事務所 （増築棟）有限会社コア構造設計	株式会社大本組東京支店	（既存棟）ビューロベリタスジャパン株式会社 （増築棟）株式会社国際確認検査センター
RSC-35	イオンモール成田	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組東京本社 一級建築士事務所	株式会社福田組東京本店	千葉県建築主事
RSC-36	イオンモール新小松	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社 一級建築士事務所	鹿島建設株式会社北陸支店	ビューロベリタスジャパン株式会社
RSC-37	イオンモール佐賀大和	浅沼・さとうベネック建設工事共同企業体 代表者株式会社浅沼組九州支店一級建築士事務所	株式会社浅沼組九州支店 一級建築士事務所	浅沼・さとうベネック建設工事共同企業体 代表者株式会社浅沼組九州支店	佐賀県建築主事
RSC-38	イオンモール和歌山	株式会社大林組大阪本店 一級建築士事務所	株式会社大林組大阪本店 一級建築士事務所	株式会社大林組大阪本店	株式会社 国際確認検査センター
RSC-39	イオンモール都城駅前	株式会社竹中工務店九州 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店九州 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店九州支店	日本ＥＲＩ株式会社
CSC-１	イオン茅ヶ崎中央 ショッピングセンター	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京支店	茅ヶ崎市建築主事
CSC-２	イオンスタイル 検見川浜	川崎製鉄株式会社	株式会社石本建築事務所	川崎製鉄株式会社	千葉県千葉市
CSC-３	イオン喜連瓜破 ショッピングセンター	株式会社竹中工務店 大阪一級建築士事務所	株式会社竹中工務店大阪 一級建築士事務所	株式会社竹中工務店 大阪本店	一般財団法人日本建築総合試験所
CSC-４	イオン上田 ショッピングセンター	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組東京本社 一級建築士事務所	株式会社大本組	日本ERI株式会社

物件番号	物件名称（注１）	設計者	構造設計者	施工者	確認検査機関
L-１	ダイエー川崎 プロセスセンター	(既存棟)株式会社イチケン (増築棟)株式会社フジタ一級建築士事務所	(既存棟)株式会社イチケン一級建築士事務所 (増築棟)株式会社フジタ一級建築士事務所	(既存棟)株式会社イチケン (増築棟)株式会社フジタ	(既存棟)川崎市建築主事 (増築棟)株式会社グッド・アイズ建築検査機構
L-２	イオン南大阪RDC	(新築)戸田建設株式会社一級建築士事務所 (増築・自動ラック倉庫棟)株式会社ダイフク一級建築士事務所 (増築・増築棟)有限会社ハーツアンドエー一級建築士事務所	戸田建設株式会社大阪支店一級建築士事務所	(新築)戸田建設株式会社 (増築)西松建設株式会社関西支店	(新築)堺市建築主事 (増築・自動ラック棟)日本ERI株式会社
L-３	ダイエー茨木 プロセスセンター	(新館・消火ポンプ室・配送管理棟・ミート棟) 鹿島建設株式会社 (熱源棟) 株式会社日建設計 (排水処理プラント) 株式会社日建設計	(新館・消火ポンプ室・配送管理棟・ミート棟) 鹿島建設株式会社 (熱源棟) 株式会社日建設計 (排水処理プラント) 株式会社日建設計	(新館・消火ポンプ室・配送管理棟・ミート棟) 鹿島建設株式会社 (熱源棟) 東海興業株式会社 (排水処理プラント) 東海興業式会社	茨木市建築主事

（注１）本投資法人は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」について、株式会社竹中工務店より建物検査、関連法規の遵守及び修繕費評価等に関する建物状況調査報告書を、ERM日本株式会社よりPhase 1 Environmental Assessment及びNatural Disaster Risk Reportを、それぞれ取得しています。また、本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン ２」について、Plus PM Consultant Sdn Bhdより、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書（建物エンジニアリング・レポート）を取得しています。

（注２）「イオンモール太田」の「設計者」、「構造設計者」及び「施工者」は、「既存棟」及び「増築棟」（本投資法人が2024年４月17日付で追加取得）とも同じです。

（注３）「イオンモール甲府昭和」の「設計者」、「構造設計者」、「施工者」及び「確認検査機関」は、「既存棟」及び「増築棟」（本投資法人が2018年９月３日付で追加取得）とも同じです。

（注４）「ピアシティ宮代（底地）」、「カスミフードスクエア日立神峰（底地）」、「カスミフードスクエア水戸見川（底地）」、「カスミ中央流通センター（底地）」及び「カスミ佐倉流通センター（底地）」は、底地のみの保有で建物は保有していないことから表には記載していません。

④　個別不動産の概要

以下の表は、本投資法人の第27期末保有資産（日本国内に所在の資産）の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。かかる個別物件表をご参照いただくに際し、そこで用いられる用語は以下のとおりです。個別物件表はかかる用語の説明と併せてご参照ください。

なお、時点の注記がないものについては、原則として、2026年７月31日現在の状況を記載しています。

また、本投資法人は、各SCの敷地の所有権の全部若しくは一部、又は借地権の一部を取得しないことがあるほか、同一敷地内に所在する建物ないし構造物等（例：ガソリンスタンド、ポンプ室、広告塔等）の所有権の一部を取得しないことがあります。

（ア）「区分（物件番号）」の欄のうち、「区分」は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／②　本投資法人の基本方針／（ア）イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ」記載の本投資法人が投資を行う商業施設等の類型に基づく区分を示したものです。「SRSC」とはスーパーリージョナル型ショッピングセンター、「RSC」とはリージョナル型ショッピングセンター、「CSC」とはコミュニティ型ショッピングセンター、「NSC」とはネイバーフッド型ショッピングセンター、「SM」とはスーパーマーケット、「L」とは物流施設をいいます。「物件番号」については、当該６つの区分の分類毎に番号を付したものです。

（イ）「特定資産の種類」欄における特定資産の種類とは、信託受益権による取得又は不動産の所有権の取得の区分を示します。

（ウ）「所在地」欄には、各不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

（エ）「土地」欄に関する説明

「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。また、物件の敷地の一部において登記簿上に登記がなされていない土地（以下「無地番地」といいます。）については、実測に基づいて計算し記載しています。取得資産の信託受託者が一筆の土地の一部についてのみ転借を受ける場合には、取得資産における利用に供される転借地部分を実測に基づいて計算し記載しています。「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、取得資産によっては、「建ぺい率」及び「容積率」に対し、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。敷地に適用される容積率が複数存在する場合には、適用される複数の容積率を併記し、又は敷地全体に適用される容積率に換算して記載しています。「所有形態」は、取得資産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

（オ）「担保設定の有無」欄は、本投資法人の取得物件（借地部分を除きます。）が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。

（カ）「建物状況評価の概要」欄の記載については、前記「③　その他投資資産の主要なもの／（カ）建物状況評価報告書の概要」をご参照ください。

（キ）「建物」欄に関する説明

「竣工年月」は、登記簿上の新築年月を記載しています。また増改築等があればその時点を併せて記載しています。「構造／階数」は、登記簿上の記載に基づいています。「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいており、附属建物がある場合には別途記載しています。「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。「所有形態」は、保有資産に関して不動産信託の信託受託者が保有している権利の種類を記載しています。

（ク）「PM会社」欄には、各保有資産について本書の日付現在において有効なPM契約を締結している会社を記載しています。

（ケ）「マスターリース会社」欄には、各保有資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

本投資法人は、期末時点で保有する国内資産（合計51物件）の取得にあたり、イオンモール（株）、イオンリテール（株）、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、（株）ダイエー、イオングローバルSCM（株）又はイオン東北（株）（各マスターレッシー）との間でマスターリース契約を締結しています。マスターリース契約のその他の基本条件については、前記「２　投資方針／（１）投資方針／④　本投資法人の成長戦略／（ウ）内部成長戦略／a.中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出～イオングループへのリース方針」をご参照ください。

（コ）「特記事項」欄については、原則として、2026年７月31日現在の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

＜保有資産に係る個別物件表＞

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンレイクタウンmori</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">SRSC（SRSC-1）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権
（準共有持分40％）</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>SOMPOリスクマネジメント株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2025年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>21,190百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2008年９月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計2,695,300千円
年平均224,608千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">埼玉県越谷市レイクタウン３丁目１番地１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>178,061.02㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）
（注３）
（注４）</td><td>竣工年月</td><td>2008年９月９日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>100％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>160,387.00㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・本投資法人は、本資産の取得に際し、本信託受益権の準共有者との間で、主として以下の内容を有する準共有者間協定を締結しています。
①本信託受益権の不分割特約（合意の日から５年間）、②当該準共有持分の譲渡・移転・担保設定その他処分の禁止（他の受益者の同意がある場合を除く。）、③準共有持分（全部又は一部）の第三者への譲渡する場合の他の準共有者への事前通知義務（通知を受けた他の準共有者からの買取りの意思表示がない場合には譲渡可能）。その際、第三者への譲渡の条件は、他の準共有者に通知した条件より有利でないこと。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来80％ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある防火建築物であるために緩和され、建ぺい率は適用されません。

（注２）本物件には、本物件の建物とイオンレイクタウンkazeの建物を結ぶ橋梁が含まれます。なお、当該橋梁のうち、本物件に含まれる部分は、本物件の建物側から橋梁の中間点までの部分です。また、本物件に含まれる橋梁の面積は、延床面積に含まれていません。

（注３）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンドの用に供される第三者所有の建物があります。

（注４）本物件の建物には、附属建物として、駐車場棟（43,715.52㎡）、店舗３棟（合計1,161.39㎡）、自動車整備場３棟（合計351.75㎡）及び倉庫（96.04㎡）の計８棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積は含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンレイクタウンkaze</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">SRSC（SRSC-2）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権
（準共有持分40％）</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>SOMPOリスクマネジメント株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2025年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>6,730百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2008年９月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計1,633,450千円
年平均136,120千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2028年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">埼玉県越谷市レイクタウン４丁目２番地２</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>83,614.89㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>2008年９月９日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>100％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>127,183.81㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗・映画館・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
・本投資法人は、本資産の取得に際し、本信託受益権の準共有者との間で、主として以下の内容を有する準共有者間協定を締結しています。
①本信託受益権の不分割特約（合意の日から５年間）、②当該準共有持分の譲渡・移転・担保設定その他処分の禁止（他の受益者の同意がある場合を除く。）、③準共有持分（全部又は一部）の第三者への譲渡する場合の他の準共有者への事前通知義務（通知を受けた他の準共有者からの買取りの意思表示がない場合には譲渡可能）。その際、第三者への譲渡の条件は、他の準共有者に通知した条件より有利でないこと。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である64,924.42㎡を含みます。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は本来80％ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある防火建築物であるために緩和され、建ぺい率は適用されません。

（注３）本物件には、本物件の建物とイオンレイクタウンmoriの建物を結ぶ橋梁、及び本物件の建物と駅前街区建物（本投資法人の取得資産に含まれません。）を結ぶ橋梁が含まれます。なお、それぞれの橋梁のうち、本物件に含まれる部分は、いずれも本物件の建物側から橋梁の中間点までの部分です。なお、本物件に含まれる橋梁の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール盛岡</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-1）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月22日</td><td>調査年月</td><td>2023年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>5,340百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月22日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,799,950千円
年平均163,631千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">岩手県盛岡市前潟四丁目７番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>74,749.90㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2003年７月23日
2006年６月22日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根地下１階付３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>98,968.59㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である48,087.17㎡を含みます。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール石巻</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-2）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社ERIソリューション</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2022年10月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>6,680百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計634,300千円
年平均52,858千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">宮城県石巻市茜平四丁目101番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>106,742.47㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2007年３月２日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>90％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>60,682.20㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗・映画館</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオン東北株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である55,101.42㎡を含みます。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール水戸内原</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-3）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類（注１）</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日（注１）</td><td>2013年11月22日</td><td>調査年月</td><td>2023年10月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額（注１）</td><td>16,565百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月22日</td><td>短期修繕費</td><td>870千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,854,730千円
年平均168,611千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">茨城県水戸市内原２丁目１番</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>128,028.01㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2005年11月８日
2012年12月５日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①商業地域　②近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>①100％　②80％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>①300％　②200％</td><td>延床面積</td><td>159,997.49㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権、所有権</td><td>用途</td><td>百貨店・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である91,977.32㎡を含みます。本投資法人は、2015年４月28日に、イオンモール水戸内原に隣接する土地（土地面積：1,999.83㎡、取得価額：105百万円）を追加取得しています。

（注２）本物件の土地のうち用途地域が商業地域である土地の建ぺい率は本来80％ですが、当該土地に係る角地加算及び商業地域内で、かつ、防火地域内にある防火建築物であることにより緩和され、適用される建ぺい率は100％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール太田</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-4）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>①2013年11月25日
②2024年４月17日
（増築棟の追加取得）</td><td>調査年月</td><td>2024年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>12,424百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>①2013年11月25日
②2024年４月17日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">15年合計2,215,699千円
年平均147,713千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>①②2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">群馬県太田市石原町81番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>145,297.25㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>①2003年11月17日
②2024年３月８日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>114,214.56㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。
（注２）本物件には複数の建物が存在するため、上表では番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオン相模原ショッピングセンター</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-5）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2022年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>10,220百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2011年３月１日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,589,790千円
年平均144,526千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">神奈川県相模原市南区古淵二丁目10番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>40,817.92㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>①1993年８月９日
②2000年９月25日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨コンクリート・鉄骨造陸屋根地下１階付３階建
②鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>90％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>①60,382.39㎡
②14,635.01㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①店舗・体育館・駐車場
②駐車場・店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。
（注２）本物件の敷地上には２棟の建物が存在し、そのうち１棟には附属建物が１棟存在します。
（注３）本物件のうちの１棟には、附属建物として、物置（39.22㎡）の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール大垣</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-6）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2023年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>4,950百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">15年合計885,763千円
年平均59,050千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">岐阜県大垣市外野二丁目100番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>96,484.60㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2007年３月29日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>64,246.26㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である93,085.57㎡を含み、SC内に所在するガソリンスタンドの底地部分（1,125.75㎡）を含みません。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール鈴鹿</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-7）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月22日</td><td>調査年月</td><td>2023年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>9,660百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月22日</td><td>短期修繕費</td><td>2,140千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計2,042,530千円
年平均185,684千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">三重県鈴鹿市庄野羽山四丁目１番２号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地
（注１）
（注２）</td><td>敷地面積</td><td>140,129.87㎡</td><td rowspan="6">建物
（注４）
（注５）</td><td>竣工年月</td><td>1996年11月12日
1997年６月１日増築
1999年３月19日増築
2002年５月31日増築
2008年７月17日変更、増築及び附属建物合体</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注３）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>125,236.10㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場・映画館</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地の一部に、中部電力株式会社のために送電線鉄塔所有を目的とする地上権が設定されています。
（注２）本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、一定の送電線路の存置及びその保全のため立入り等を目的とする地役権が設定されています。
（注３）本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。
（注４）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンドの用に供される第三者所有の建物があります。
（注５）本物件の建物には、附属建物として、機械室（17.64㎡）の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール明和</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-8）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2022年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>3,290百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計952,410千円
年平均86,582千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">三重県多気郡明和町中村1223番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注）</td><td>119,688.28㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>①2001年８月６日
②③2012年２月21日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>指定なし</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造陸屋根３階建
②③軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>①　44,126.82㎡
②③とも33.49㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権、
使用貸借権</td><td>用途</td><td>①百貨店
②③とも倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>JLLリテールマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）　借地部分である114,637.60㎡及び使用借地部分である3,705.46㎡を含みます。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール加西北条</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-9）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2023年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>7,230百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">15年合計536,387千円
年平均35,759千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">兵庫県加西市北条町308番地１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地
（注１）
（注２）</td><td>敷地面積（注３）</td><td>86,070.71㎡</td><td rowspan="6">建物
（注４）</td><td>竣工年月</td><td>①2008年10月３日
②2008年10月28日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域、第二種中高層住居専用地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造陸屋根３階建
②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>①48,221.13㎡
②　　8.12㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>①②とも店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地の一部に、加西市のためにバスターミナル設置を目的とする地上権が設定されています。
（注２）本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、一定の電線路を設置、保守運営のための土地の立入等を目的とする地役権が設定されています。
（注３）本物件の敷地には、借地部分である5,922.66㎡及び無地番地141.69㎡を含みます。
（注４）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物（２棟）の他、第三者所有の建物（１棟）があります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール日吉津</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-10）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2022年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>7,780百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,434,080千円
年平均130,370千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">鳥取県西伯郡日吉津村大字日吉津1160番地１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>103,543.24㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>①1999年３月８日
2008年10月23日増築
②1999年４月14日
2008年10月23日変更、増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>指定なし</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①②鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>延床面積</td><td>①58,041.80㎡
②43,634.20㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権、使用貸借権</td><td>用途</td><td>①②とも店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>①②とも所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>JLLリテールマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である96,393.77㎡（2013年３月21日付施設利用契約書に基づき箕蚊屋土地改良区から利用権の設定を受けている部分（無地番地523.42㎡を含む、1,088.42㎡）を含みます。）及び使用借地部分である5,498.99㎡を含みます。

（注２）本物件の敷地上には本投資法人が保有する商業施設に係る建物（２棟）が存在する他、第三者所有の建物（１棟）があります。本投資法人が保有する商業施設に係る建物のうちの１棟（建物①）については、附属建物が１棟存在し、他方の１棟（建物②）には附属建物が３棟存在します。

（注３）本物件のうちの１棟（建物①）には、附属建物として１棟の店舗（20.80㎡）があります。この店舗の面積は、上記の延床面積に含まれていません。本物件のうちの１棟（建物②）には、附属建物として３棟の機械室（17.39㎡、31.05㎡、300.00㎡）があります。これらの機械室の面積は、上記の延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール倉敷</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-11）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月22日</td><td>調査年月</td><td>2023年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>17,890百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2006年３月24日</td><td>短期修繕費</td><td>1,490千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計2,026,200千円
年平均184,200千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">岡山県倉敷市水江１番</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>125,404.13㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）</td><td>竣工年月</td><td>1999年９月15日
2011年９月８日変更、増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域、第１種住居地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①②③鉄骨造４階建
④鉄骨造１階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>157,274.78㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①②とも百貨店・駐車場
③百貨店・駐車場・映画館
④ゴミ置き場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>区分所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）本物件の建物は区分所有建物であるため、構造・階数及び用途については、専有部分の建物の表示の内容を記載していますが、本投資法人は建物全体を保有しているため、延床面積は一棟の表示の面積を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール綾川</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-12）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月25日</td><td>調査年月</td><td>2023年10月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>8,740百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月25日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,450,140千円
年平均131,830千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">香川県綾歌郡綾川町萱原822-１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注）</td><td>133,022.51㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2008年７月18日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%</td><td>延床面積</td><td>113,149.07㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>百貨店・映画館</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>JLLリテールマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）借地部分である130,761.51㎡を含みます。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール直方</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-13）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社東京建築検査機構</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2013年11月22日</td><td>調査年月</td><td>2024年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額（注１）</td><td>12,546百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年11月22日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">15年合計2,377,910千円
年平均158,527千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2033年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">福岡県直方市湯野原二丁目１番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>88,396.75㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2005年４月４日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①第一種住居地域、②商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根地下１階付４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>85.14%</td></tr>
<tr><td>容積率（注３）</td><td>275.70%</td><td>延床面積</td><td>151,969.51㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>店舗・映画館・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）2021年２月25日付で借地部分45,408.54㎡の土地を取得価額1,300百万円で追加取得をしており、これを考慮して記載しています。なお、本投資法人は、「イオンモール直方」に隣接する市道拡幅に伴い、直方市に対し、同物件の敷地の一部（面積111.78㎡、取得価額3,215千円相当）を2015年７月期において、譲渡しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は、①の用途地域につき本来60%、②の用途地域につき本来80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和された上で、按分計算により適用される建ぺい率は85.14%となります。

（注３）本物件の土地の容積率は、①の用途地域につき本来200%、②の用途地域につき本来300%ですが、按分計算により適用される容積率は275.70%となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモールKYOTO</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-15）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社東京建築検査機構</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2015年２月27日</td><td>調査年月</td><td>2022年６月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>21,470百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2008年３月６日、
2009年11月５日、
2013年３月１日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計1,063,880千円
年平均88,656千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2035年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">京都府京都市南区西九条鳥居口町１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>30,139.29㎡</td><td rowspan="6">建物
（注４）</td><td>竣工年月</td><td>①2010年１月７日
②2010年１月８日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付７階建
②鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付６階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>80%、100%、90%</td></tr>
<tr><td>容積率（注３）</td><td>429.60%</td><td>延床面積</td><td>①106,260.92㎡
② 30,207.53㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①店舗・映画館・駐車場
②店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>JLLリテールマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）法務局が行う登記所備付地図作成作業に伴う測量の結果、敷地面積は30,149.03㎡から30,139.29㎡に変更されています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は本来80%ですが、当該土地に係る角地加算及び防火地域内にある耐火建築物であることにより緩和される土地に適用される建ぺい率は100%となります。また、当該土地に係る角地加算により緩和される土地に適用される建ぺい率は90%となります。

（注３）本物件は、総合設計により一団地として建築されています。そのため、本物件の土地の容積率は、防火地域につき本来600%、それ以外につき本来400%ですが、一団地認定により全土地に対し、429.60%の容積率が適用されます。

（注４）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール札幌平岡</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-16）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2015年２月18日</td><td>調査年月</td><td>2024年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>5,900百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2001年１月25日</td><td>短期修繕費</td><td>1,410千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,589,580千円
年平均144,507千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2035年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">北海道札幌市清田区平岡三条五丁目３番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>139,475.00㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2000年11月10日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①第二種中高層住居専用地域
②近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造一部鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注）</td><td>①70％②90％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>78,360.81㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオン北海道株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）　本物件の土地のうち、用途地域が第二種中高層住居専用地域である土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。また、用途地域が近隣商業地域である土地の建ぺい率は本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール釧路昭和</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-17）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2015年２月18日</td><td>調査年月</td><td>2024年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>1,780百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2000年12月27日、
2004年６月30日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,104,610千円
年平均100,419千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2035年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">北海道釧路市昭和中央四丁目18番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>150,908.48㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2000年９月13日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①第二種中高層住居専用地域、②第二種住居地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根２階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注）</td><td>①60％、②70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>①150％、②200％</td><td>延床面積</td><td>51,763.05㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオン北海道株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）　本物件の土地のうち、用途地域が第二種中高層住居専用地域である土地の建ぺい率は本来50％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は60％となります。また、用途地域が第二種住居地域である土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール新利府　北館</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-18）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2015年２月18日</td><td>調査年月</td><td>2024年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>2,560百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2000年９月26日、
2010年４月12日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,322,520千円
年平均120,229千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2035年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">宮城県宮城郡利府町利府字新屋田前22</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>64,829.41㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）</td><td>竣工年月</td><td>2000年４月18日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート・
鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>90%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>66,385.29㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は80%ですが、本件建物の建築確認時において、適用される建ぺい率は90%とされています。

（注２）本物件の建物には、附属建物として変電所（93.62㎡）の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール四日市北</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-20）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2015年２月18日</td><td>調査年月</td><td>2024年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>2,210百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2001年３月27日</td><td>短期修繕費</td><td>1,430千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,193,910千円
年平均108,537千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2035年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">三重県四日市市富州原町２番40号（注１）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>83,994.09㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>①2001年１月23日
②不明</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造陸屋根４階建
②れんが・鉄骨造かわら・合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>①39,821.19㎡
② 1,101.69㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>①②とも店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地権の対象は所在地の土地の一部であり、敷地面積は当該一部の面積を記載しています。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

（注３）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。本物件の敷地上には２棟の建物が存在し、そのうちの１棟（建物①）には、附属建物として、２棟の店舗（251.51㎡、252.00㎡）と倉庫（20.94㎡）があります。これらの面積は、上記の延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール大和郡山</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-21）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年２月29日</td><td>調査年月</td><td>2025年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>14,452百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2016年２月29日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,077,810千円
年平均97,982千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">奈良県大和郡山市下三橋町741</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>161,937.202㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）</td><td>竣工年月</td><td>2010年２月16日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300%</td><td>延床面積</td><td>105,137.75㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、共有持分、借地権</td><td>用途</td><td>百貨店・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である158,669.20㎡を含みます。なお、2021年３月24日付で、道路に供するために、本物件の土地の西側の一部譲渡を行っています。全ての登記が完了したため、譲渡後の面積を記載しています。

（注２）本物件の建物には、附属建物として、機械室３棟（合計93.13㎡）の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール千葉ニュータウン
（モール棟、シネマ・スポーツ棟）</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-22）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社東京建築検査機構</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年３月29日</td><td>調査年月</td><td>2025年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額（注１）</td><td>12,198百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2013年４月26日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計1,107,400千円
年平均92,283千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">千葉県印西市中央北三丁目２番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>44,379.35㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>①②③2006年４月17日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付４階建
②鉄骨造陸屋根４階建
③鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>延床面積</td><td>①70,593.58㎡
②36,819.72㎡
③　　12.67㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①店舗・駐車場
②教習所・遊技場・映画館・駐車場
③機械室</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社プライムプレイス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）2022年10月27日付で借地部分147.58㎡の土地を取得価額８百万円で追加取得しており、これを考慮して記載しています。
（注２）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。
（注３）建物①（以下「モール棟」といいます。）には、モール棟と建物②（以下「シネマ・スポーツ棟」といいます。）を結ぶ橋梁及びモール棟とその東側隣接建物（本投資法人の保有資産に含まれません。以下「イオン棟」といいます。）を結ぶ橋梁が含まれます。また、モール棟と建物③を結ぶ橋梁は、本投資法人の保有資産に含まれます。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール甲府昭和</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-23）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>①2016年２月29日、2016年３月１日（土地の追加取得）
②2018年９月３日
（増築棟の追加取得）</td><td>調査年月</td><td>2025年７月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>15,489百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>3,680千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>①2016年２月29日
②2018年９月３日</td><td>短期修繕費</td><td>1,870千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,117,790千円
年平均101,617千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>①2036年２月29日
②2028年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地
（注１）</td><td colspan="5">山梨県中巨摩郡昭和町飯喰1505-１</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>119,064.22㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）
（注４）</td><td>竣工年月</td><td>①2011年３月11日
②2017年11月20日</td></tr>
<tr><td>用途地域（注２）</td><td>①
ⅰ商業地域、ⅱ準住居地域、ⅲ第一種中高層住居専用地域、ⅳ第一種住居地域
②
ⅰ商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根４階建
②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>①
ⅰ80％、ⅱ～ⅳ60％
②
ⅰ80％</td></tr>
<tr><td>容積率（注２）</td><td>①
ⅰ400％、ⅱ～ⅳ200％
②
ⅰ400％</td><td>延床面積</td><td>①66,417.84㎡
②33,262.87㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>①店舗・映画館
②店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である99,727.94㎡を含みます。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は、ⅰの用途地域につき本来80％、ⅱ、ⅲ及びⅳの用途地域につき本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和された上で、按分計算により適用される建ぺい率は85.68％となります。本物件の土地の容積率は、ⅰの用途地域につき本来400％、ⅱ,ⅲ及びⅳの用途地域につき本来200％ですが、按分計算により適用される容積率は356.80％となります。
（注３）本物件の建物には、附属建物として、機械室（91.67㎡）の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。
（注４）本物件には複数の建物が存在するため、上表では番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール苫小牧</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-24）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年９月１日</td><td>調査年月</td><td>2021年12月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>7,840百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2008年２月20日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計847,590千円
年平均77,053千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">北海道苫小牧市柳町三丁目１番20号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>139,751.46㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）</td><td>竣工年月</td><td>2005年４月８日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>71,308.33㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社プライムプレイス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオン北海道株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。
（注２）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンドの用に供される第三者所有の建物があります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール小山</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-25）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年８月29日</td><td>調査年月</td><td>2022年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>6,280百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2016年８月29日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>みずほ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計893,408千円
年平均74,450千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年８月31日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">栃木県小山市大字中久喜1467-1</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>50,119.61㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）</td><td>竣工年月</td><td>①1997年４月18日
②2008年10月15日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①②鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>①29,496.83㎡
②18,375.50㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①②百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件の所在する地域は第二種住居地域に指定されていますが、本物件の建物②の建築確認申請後の2007年11月30日に、第二種住居地域において、店舗等は床面積が10,000㎡を超えられない旨の用途制限が課されたことから、本書の日付現在では既存不適格の建築物となります。将来、本物件の建物を建て替える場合には、現在と同一規模の建築物は建築できない可能性があります。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。
（注２）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール伊丹昆陽</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-26）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年２月28日</td><td>調査年月</td><td>2026年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>16,860百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計1,586,329千円
年平均132,194千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">兵庫県伊丹市池尻四丁目１番１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地
（注１）
（注２）</td><td>敷地面積</td><td>72,395.89㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>①②2011年２月２日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造陸屋根地下１階付４階建
②鉄骨造陸屋根６階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>①102,054.15㎡
② 20,890.56㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>①百貨店・駐車場
②駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地の一部に、関西電力株式会社のために、電線を支持する工作物の所有を目的とする地上権が設定されています。
（注２）本物件の敷地の一部に、敷地外の土地を要役地として、電線又は電線路の設置及びその保守運営のための立入り等を目的とする地役権が設定されています。
（注３）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモールKAGOSHIMA BAY</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-27）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年２月28日</td><td>調査年月</td><td>2026年２月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>13,400百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>200千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2007年３月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計2,980,570千円
年平均270,960千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">鹿児島県鹿児島市東開町字東開７番地１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>109,318.52㎡</td><td rowspan="5">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>2007年９月12日
2013年11月22日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>132,291.35㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社プライムプレイス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオン九州株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
2014年６月30日の条例改正により、本物件の所在する地域は第三種特定建築物制限地区に該当し、物品販売を営む店舗で、その用途に供する部分の床面積が5,000㎡を超えるものは建築してはならないことから、本書の日付現在、本物件は既存不適格の建築物となります。将来、本物件の建物を建て替える場合には、現在と同一規模の建築物は建築できない可能性があります。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である24,749.23㎡を含みます。
（注２）本物件の土地の建ぺい率は、本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。
（注３）本物件の建物には、附属建物として、事務所（50.00㎡）の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール土浦</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-28）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年２月28日</td><td>調査年月</td><td>2026年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>12,030百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計937,232千円
年平均78,102千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">茨城県土浦市上高津367番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>127,380.73㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>2009年５月19日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>90％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>86,848.51㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンド及び自動車の車検・整備などを取り扱うガレージステーションの用に供される第三者所有の建物があります。当該建物の面積は、敷地面積に含まれていません。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

（注３）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、シュミレーションゴルフ施設及びワークウェア等販売施設の用に供される第三者所有の建物があります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモールかほく</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-29）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年２月28日</td><td>調査年月</td><td>2026年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>9,940百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計763,275千円
年平均63,606千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">石川県かほく市内日角夕25</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>123,001.95㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2008年９月30日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>90％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>70,948.14㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンドの用に供される第三者所有の建物があります。当該建物の面積は、敷地面積に含まれていません。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール下妻</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-30）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年９月19日</td><td>調査年月</td><td>2023年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>9,552百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2014年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,388,380千円
年平均126,216千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">茨城県下妻市堀篭字久保田972番１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>115,174.82㎡</td><td rowspan="6">建物
（注）</td><td>竣工年月</td><td>1997年11月17日
2008年12月19日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>指定なし</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根３階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>58,230.40㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗・映画館</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社プライムプレイス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）本物件の建物には、附属建物として、電気室（床面積合計172.26㎡）があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール京都五条</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-31）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2018年７月２日</td><td>調査年月</td><td>2023年９月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>13,333百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2014年３月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,435,640千円
年平均130,512千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2028年７月31日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">京都府京都市右京区西院追分町25番地１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>46,973.92㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>2004年１月21日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根６階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率（注２）</td><td>300％</td><td>延床面積</td><td>86,984.79㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

（注２）本物件の指定容積率は300％ですが、一部200％の部分があります。

（注３）本物件の建物には、附属建物として、倉庫６棟（床面積合計326.77㎡）があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール福津</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-32）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2019年９月３日</td><td>調査年月</td><td>2024年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>18,040百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計956,068千円
年平均79,672千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2029年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">福岡県福津市日蒔野六丁目16番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>154,762.22㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2012年４月20日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①商業地域、②第一種住居地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>①90％、②60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>100,020.87㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）借地部分である17,244.23㎡を含みます。
（注２）本物件の土地①の建ぺい率は本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール多摩平の森</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-33）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年２月３日</td><td>調査年月</td><td>2024年10月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>9,667百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月24日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計690,213千円
年平均57,517千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2030年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">東京都日野市多摩平二丁目４番１号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>30,921.84㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2014年11月17日
2015年11月20日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根７階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注）</td><td>100％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>300％</td><td>延床面積</td><td>66,575.54㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）本物件の土地の建ぺい率は本来80％ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある防火建築物であるために緩和され、建ぺい率は適用されません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール高崎</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-34）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2021年８月４日</td><td>調査年月</td><td>2021年５月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>17,164百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>50千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計1,264,181千円
年平均105,348千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2031年８月31日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">群馬県高崎市棟高町1400番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>138,590.72㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>①2006年10月16日
②2020年４月24日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>延床面積</td><td>126,348.33㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>百貨店・駐車場・映画館</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社プライムプレイス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地には、無地番地1,807.18㎡を含みます。

（注２）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る地区計画の規制及び角地加算による緩和があり、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）本物件の建物には、附属建物として、ポンプ室（25.73㎡）及び倉庫（3.00㎡）の建物がある他、南側駐車場のエレベーター棟（26.52㎡）があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール成田</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-35）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2021年８月４日</td><td>調査年月</td><td>2026年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>14,001百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>1,760千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>12,540千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計2,316,080千円
年平均210,552千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2037年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">千葉県成田市ウイング土屋24</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>109,321.75㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）
（注４）</td><td>竣工年月</td><td>①2000年３月15日
②2006年５月24日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①商業地域
②近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造陸屋根３階建
②鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>90%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>①400%
②300%</td><td>延床面積</td><td>①87,358.86㎡
②35,299.43㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>①店舗
②駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>株式会社プライムプレイス</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地には本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、第三者所有の喫煙所があります。当該喫煙所の敷地の面積は、敷地面積に含まれていません。

（注２）本物件の建ぺい率は本来80%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90%となります。

（注３）本物件の建物には、附属建物として、塵芥処理場（127.33㎡）の建物があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。

（注４）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール新小松</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-36）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2021年８月４日</td><td>調査年月</td><td>2025年８月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>15,350百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年３月21日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計440,208千円
年平均36,684千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2031年８月31日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">石川県小松市清六町315番地</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>124,027.97㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>2017年２月27日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>近隣商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>79,509.27㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権、使用貸借権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地には、無地番地2,038.01㎡を含みます。なお、SC内に所在するガソリンスタンド、住宅展示場、倉庫、一部飲食店及び市道等の敷地は敷地面積に含まれていません。

（注２）本物件の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。

（注３）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、第三者所有の建物があります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール佐賀大和</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（RSC-37）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2021年８月４日</td><td>調査年月</td><td>2025年８月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>3,720百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2020年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計1,226,500千円
年平均102,208千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2031年８月31日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">佐賀県佐賀市大和町大字尼寺3535</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>58,085.35㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2000年９月１日
2006年10月３日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>指定なし</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70%</td></tr>
<tr><td>容積率（注２）</td><td>110%</td><td>延床面積</td><td>68,942.36㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオン九州株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の建ぺい率は本来60%ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70%となります。
（注２）本物件の容積率は本来100%ですが、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（通称ハートビル法）の適用により、適用される容積率は110%となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール和歌山</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-38）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年２月１日</td><td>調査年月</td><td>2022年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>16,840百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2018年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,053,830千円
年平均95,802千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2038年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">和歌山県和歌山市ふじと台23番地（注１）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>156,162.01㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2014年２月13日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根
地下1階付3階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>延床面積（注２）</td><td>95,350.31㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>百貨店</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地は、和歌山大学前駅周辺土地区画整理組合による和歌山市和歌山大学前駅周辺土地区画整理事業に基づき換地処分が完了しました（令和６年６月14日公告済み）。所在地及び敷地面積の記載は、換地処分後の所在地及び敷地面積の数値を記載したものであり、借地部分である73,765.98㎡を含みます。

（注２）本物件の建物には、主である建物のほか、附属建物として、店舗５棟（合計3,448.26㎡）、機械室１棟（220.07㎡）及び駐車場２棟（合計24,299.49㎡）の計８棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール都城駅前</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（RSC-39）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2023年２月１日</td><td>調査年月</td><td>2022年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>4,460百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2018年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計692,750千円
年平均62,977千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2038年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">宮崎県都城市栄町4672番地５</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>57,317.33㎡</td><td rowspan="6">建物
（注１）</td><td>竣工年月</td><td>2008年11月27日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①商業地域、②準工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>①80％、②60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>①400％、②200％</td><td>延床面積（注２）</td><td>61,804.80㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>百貨店・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンモール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の敷地上には、本投資法人が保有する商業施設に係る建物の他、ガソリンスタンド及びスポーツクラブの用に供される第三者所有の建物があります。

（注２）本物件の建物には、主である建物のほか、附属建物として、変電所１棟（171.01㎡）及び機械室２棟（合計348.68㎡）の計３棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">CSC（CSC-１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年５月31日</td><td>調査年月</td><td>2025年７月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>6,410百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2002年１月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計789,953千円
年平均65,829千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">神奈川県茅ヶ崎市茅ヶ崎三丁目５番16号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>27,186.64㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>①2000年10月13日
②2003年６月30日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄骨造陸屋根５階建
②鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>①63,008.00㎡
②　150.24㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①店舗・駐車場
②店舗</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>イオンディライト株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）本物件の土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンスタイル検見川浜</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">CSC（CSC-２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年11月30日</td><td>調査年月</td><td>2023年４月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>3,748百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2017年６月30日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計658,997千円
年平均54,916千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年11月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">千葉県千葉市美浜区真砂四丁目２番６号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>6,250.00㎡</td><td rowspan="6">建物
（注２）
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>1991年11月20日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下２階付５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>90％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>延床面積</td><td>29,934.21㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>借地権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は、本来80％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は90％となります。
（注２）本物件の建物には、附属建物として、機械室（13.41㎡）があります。この建物の面積は、延床面積に含まれていません。
（注３）本物件の延床面積のうち、容積対象床面積は24,983㎡です。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオン喜連瓜破ショッピングセンター</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">CSC（CSC-３）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年９月19日</td><td>調査年月</td><td>2022年５月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>4,394百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2005年２月28日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計500,180千円
年平均45,470千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">大阪府大阪市平野区瓜破二丁目１番13号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>15,982.14㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2005年11月21日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>80%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400%</td><td>延床面積</td><td>27,603.46㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、借地権</td><td>用途</td><td>店舗・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>野村不動産コマース株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオン上田ショッピングセンター</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">CSC（CSC-４）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2020年10月15日</td><td>調査年月</td><td>2025年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>5,350百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2006年５月19日</td><td>短期修繕費</td><td>21,790千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三菱UFJ信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計1,398,350千円
年平均127,122千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2030年10月31日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">長野県上田市常田二丁目12番18号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>35,815.73㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>2004年６月30日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>①近隣商業地域、②工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造陸屋根５階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>①80％、②60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>61,349.07㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>百貨店・駐車場</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>JLLリテールマネジメント株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオンリテール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ピアシティ宮代（底地）</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>NSC（NSC-１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2025年２月28日</td><td>調査年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>2,090百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>－</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">埼玉県南埼玉郡宮代町道佛一丁目６番</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>17,364.55㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第二種住居地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され適用される建ぺい率は70％となります。
（注２）株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">カスミフードスクエア日立神峰（底地）</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>SM（SM-１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2025年２月28日</td><td>調査年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>1,120百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>－</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">茨城県日立市神峰町一丁目123番１</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>敷地面積</td><td>11,555.10㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>400％</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来80％ですが、当該土地は高度利用地区により適用される建ぺい率は70％となります。
（注２）株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">カスミフードスクエア水戸見川（底地）</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">SM（SM-２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2025年２月28日</td><td>調査年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>1,310百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>－</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">茨城県水戸市見川二丁目3066番１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>11,290.58㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>第一種住居地域、第二種住居地域、第一種中高層住居専用地域</td><td>構造・階数</td><td>－</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－（注）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ダイエー川崎プロセスセンター</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>L（L-１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2016年２月15日</td><td>調査年月</td><td>2025年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>14,280百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2007年１月30日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計753,669千円
年平均62,805千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2036年２月29日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">神奈川県川崎市川崎区白石町６番地32</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積（注１）</td><td>45,828.97㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）</td><td>竣工年月</td><td>1997年４月22日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄筋コンクリート造陸屋根６階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注２）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>42,743.29㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権、区分地上権</td><td>用途</td><td>工場・倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ジョーンズ　ラング　ラサール株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）区分地上権設定部分である428.97㎡を含みます。

（注２）本物件の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され、適用される建ぺい率は70％となります。

（注３）本物件の建物には、主である建物（既存棟）のほか、附属建物として、事務所１棟（合計7,477.67㎡）、機械室１棟（139.00㎡）、倉庫２棟（合計8,722.63㎡。そのうち１棟（2012年９月２日新築、床面積合計8,505.32㎡）は、物流施設の用に供している建物（増築棟）です。）、ポンプ室１棟（47.15㎡）、作業所２棟（合計128.20㎡）及び守衛室１棟（7.83㎡）の計８棟の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオン南大阪RDC</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">L（L-２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>東京海上ディーアール株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年２月３日</td><td>調査年月</td><td>2026年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>9,870百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2007年１月30日</td><td>短期修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">12年合計189,911千円
年平均15,825千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年２月28日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">大阪府堺市西区築港新町一丁目５番地14</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>49,578.09㎡</td><td rowspan="6">建物
（注）</td><td>竣工年月</td><td>1995年４月25日
2011年１月19日増築</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺
２階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>50,153.94㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>倉庫・事務所</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ジョーンズ　ラング　ラサール株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>イオングローバルSCM株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）　本物件の建物には、附属建物として、２棟の守衛所（40.00㎡、3.12㎡）の建物があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">ダイエー茨木プロセスセンター</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>L（L-３）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>信託受益権</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>日本管財株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2017年10月２日</td><td>調査年月</td><td>2023年３月</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額（注１）</td><td>6,669百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－千円</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2007年１月30日</td><td>短期修繕費</td><td>100千円</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>三井住友信託銀行株式会社</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">11年合計764,446千円
年平均69,495千円</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>2027年９月30日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">大阪府茨木市横江二丁目７番52号</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地
（注２）</td><td>敷地面積</td><td>33,173.94㎡</td><td rowspan="6">建物
（注３）
（注４）</td><td>竣工年月</td><td>①1977年６月14日
②1990年８月31日
③1990年８月３日
④1992年３月９日</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>準工業地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">①鉄筋コンクリート造陸屋根地下１階付２階建
②鉄骨造陸屋根４階建
③鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根５階建
④鉄筋コンクリート造陸屋根４階建</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60%</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200%</td><td>延床面積</td><td>①905.18㎡
②800.00㎡
③27,930.61㎡
④11,188.59㎡</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>①工場
②事務所
③④工場・倉庫</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>所有権</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>ジョーンズ　ラング　ラサール株式会社</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>株式会社ダイエー</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
本物件の所在する地域は、第五種高度地区に指定されており、建築物の最高高さが22ｍと定められていることから、本書の日付現在、本物件の建物は既存不適格の建築物となります。将来、本物件の建物を建て替える場合には、現在と同一規模の建築物は建築できない可能性があります。</td></tr>
</table>

（注１）2026年７月１日付で建物の一部を譲渡しており、これを考慮して記載しています。
（注２）本物件の土地は、都市計画決定がなされている横江土地区画整理事業の区域内に所在するため、都市計画法に基づく建築制限が適用されます。
（注３）複数の建物が存在するため、番号を付してそれぞれの情報を記載しています。
（注４）本物件の建物には、附属建物として、建物①につき工場（168.00㎡）、建物③につきポンプ室（47.36㎡）、工場（594.38㎡）及び守衛室（5.42㎡）並びに建物④につき守衛室（4.86㎡）があります。これらの建物の面積は、延床面積に含まれていません。
（注５）イオンフードサプライ株式会社との間で、事業用定期借地権設定契約を締結しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">カスミ中央流通センター（底地）</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">L（L-４）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2025年２月28日</td><td>調査年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>1,500百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>－</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">茨城県かすみがうら市上稲吉字東清水2045番１</td></tr>
<tr><td rowspan="5">土地</td><td>敷地面積</td><td>50,040.12㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>建ぺい率（注１）</td><td>70％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－（注２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本物件の土地の建ぺい率は本来60％ですが、当該土地に係る角地加算により緩和され適用される建ぺい率は70％となります。
（注２）株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結しています。

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">カスミ佐倉流通センター（底地）</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">Ｌ（L－５）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得年月日</td><td>2025年２月28日</td><td>調査年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額</td><td>2,170百万円</td><td>緊急修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td rowspan="3">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>－</td><td>短期修繕費</td><td>－</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>－</td><td rowspan="2">長期修繕費</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>信託期間満了日</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">千葉県佐倉市太田字平台2456番１</td></tr>
<tr><td rowspan="6">土地</td><td>敷地面積</td><td>39,479.73㎡</td><td rowspan="6">建物</td><td>竣工年月</td><td>－</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>工業専用地域</td><td rowspan="2">構造・階数</td><td rowspan="2">－</td></tr>
<tr><td>建ぺい率</td><td>60％</td></tr>
<tr><td>容積率</td><td>200％</td><td>延床面積</td><td>－</td></tr>
<tr><td>所有形態</td><td>所有権</td><td>用途</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>所有形態</td><td>－</td></tr>
<tr><td colspan="2">PM会社</td><td>－</td><td colspan="2">マスターリース会社</td><td>－（注）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注）株式会社カスミとの間で、事業用定期借地権設定契約を締結しています。

以下の表は、本投資法人の海外資産（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含む、日本国外に所在する本投資法人の保有資産をいいます。以下「④　個別不動産の概要」において同じです。）の概要を個別に表にまとめたものです。

なお、以下に記載する海外資産に関する各欄における記載事項に関する説明は以下のとおりです。

（ア）「区分（物件番号）」の欄のうち、「区分」は、前記「２　投資方針／（１）投資方針／②　本投資法人の基本方針／（ア）イオングループの大規模商業施設を中心とした安定性の高いポートフォリオ」記載の本投資法人が投資を行う商業施設等の類型に基づく区分を示したものです。「SRSC」とはスーパーリージョナル型ショッピングセンター、「RSC」とはリージョナル型ショッピングセンター、「CSC」とはコミュニティ型ショッピングセンター、「NSC」とはネイバーフッド型ショッピングセンター、「SM」とはスーパーマーケット、「L」とは物流施設をいいます。海外資産の「物件番号」については、所在国毎に番号を付すこととし、マレーシアに所在する物件は「M」と分類した上で、番号を付したものです。

（イ）「所在地」欄には、権利証書（Issue Document of Title）に記載される権原明細（Title particulars）（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

（ウ）「土地」欄に関する説明

「敷地面積」は、権利証書（Issue Document of Title）に記載される土地面積を記載しています。「用途地域」は、一般財団法人日本不動産研究所作成の不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。

（エ）「担保設定の有無」欄は、海外資産に係る信託の信託財産である不動産が担保の対象とされている場合に「有」と記載しています。

（オ）「建物」欄に関する説明

「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン ２」については、株式会社竹中工務店又はPlus PM Consultant Sdn Bhd作成の建物状況調査報告書に基づいて記載しています。

（カ）「特記事項」欄については、原則として、2026年７月31日現在の情報をもとに、海外資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

（キ）「建物状況評価の概要」欄に関する説明

「建物状況評価の概要」は、建物状況調査報告書の概要を記載しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものに留まり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。なお、株式会社竹中工務店、ERM日本株式会社及びPlus PM Consultant Sdn Bhdと本投資法人並びに本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

（ク）「修繕費」は、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」について、株式会社竹中工務店が試算した「緊急修繕費」「短期修繕費」「長期修繕費」（株式会社竹中工務店が試算した調査時点における12年間の修繕更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額）を記載しています。本投資法人が本海外SPCを通じて保有する「イオンモール セレンバン ２」について、Plus PM Consultant Sdn Bhdが試算した「緊急修繕費」「短期修繕費」「長期修繕費」（Plus PM Consultant Sdn Bhdが試算した調査時点における15年間の修繕更新費用を本資産運用会社にて年平均額に換算した金額）を記載しています。

（ケ）「所有形態」欄は、マレーシア法においては、土地はその上にある建物及び構築物・付属物一切を含むものと考えられており、建物及び構築物・付属物のみを土地とは別に取引することはできません。そのため、土地と建物は区分せずに記載しています。

（コ）「マスターリース会社」欄は、各海外資産について本書の日付現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。

<table>
<tr><td colspan="2">物件名称</td><td>イオン・タマン・ユニバーシティ・
ショッピング・センター
（AEON Taman Universiti Shopping Centre）</td><td colspan="2">区分（物件番号）</td><td>RSC（M-１）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>外国の法令に準拠して組成された信託受益権（注１）（共有持分に類する権利18.18%）</td><td rowspan="6">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>株式会社竹中工務店
ERM日本株式会社</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">取得年月日</td><td rowspan="2">2014年６月25日</td><td>調査年月</td><td>2024年３月
2013年８月</td></tr>
<tr><td>緊急修繕費
（注３）</td><td>－千円
（－千RM）</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額（注２）</td><td>658百万円
（20百万RM）</td><td>短期修繕費
（注３）</td><td>5,005千円
（127千RM）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">信託受益権の概要</td><td>信託設定日</td><td>2014年６月25日</td><td rowspan="2">長期修繕費
（注３）</td><td rowspan="2">12年合計　1,434,090千円
（36,389千RM）
年平均　119,507千円
（3,032千RM）</td></tr>
<tr><td>信託受託者</td><td>イオンマレーシア社</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td colspan="4">Lot 49045, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru, Negeri Johor, Malaysia</td></tr>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td>敷地面積</td><td>35,070.00㎡</td><td rowspan="3">建物</td><td>構造・階数</td><td>RC構造</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域（Commercial Zone）</td><td>延床面積</td><td>22,870.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>用途</td><td>物販・飲食店舗、スポーツジム</td></tr>
<tr><td colspan="2">所有形態</td><td colspan="4">共有持分に類する権利</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="4">イオンマレーシア社（AEON CO.(M) BHD.）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）「外国の法令に準拠して組成された信託受益権」は、物件全体を所有するイオンマレーシア社が、これに係る共有持分に類する権利（全体の18.18%に相当）を本投資法人に移転すると同時に、自らを受託者とする信託宣言を行い、当該共有持分に類する権利を信託財産とする信託を組成することにより発行される信託受益権です。

（注２）「取得価額」欄は、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出したレートは、１RM=32.92円（小数点第３位を切捨て）です。

（注３）RMの円貨換算は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。また、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」のマレーシア受益権に係る信託の信託財産たる共有持分に類する権利に対応するのは、この18.18%となります。

＜本投資法人の投資する海外不動産保有法人の概要＞

海外不動産保有法人の概要			
名称	JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.		
特定資産の種類	株式		
海外不動産保有法人の発行済総株式数（本書の日付現在）			
本投資法人保有株式数	数量	取得価額（注）	株式の発行済株式に対する割合
	239,110,002株	6,052百万円	100%

①本海外SPCは、1965年マレーシア会社法（Companies Act 1965）に基づき設立された非公開有限責任株式会社です。
②本海外SPCの2026年７月31日時点の資本金等は、239,110,002RM（9,423百万円。なお、RMの円貨換算は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。
③本海外SPCの事業年度は、毎年８月１日から翌年７月末日までの１年間です。但し、本海外SPCでは毎年８月から翌年１月末日まで、及び翌年２月から７月末日までの各６か月について決算を行い、本投資法人に配当金を支払うことを予定しています。
④本海外SPCは、マレーシアの会計基準（IFRSと同等）に従った会計処理を実施します。本海外SPCの取得物件は投資不動産として認識され、公正価値モデルにより、毎期の減価償却を会計上認識せず、不動産鑑定評価に基づいた公正価値により評価します。マレーシアにおいて法人税が24%かかるため、本投資法人が本海外SPCからの配当を受ける段階において、24%分控除された配当を受け取ることとなります。なお、2020年４月１日以後に終了する本海外SPCの事業年度について外国関係会社に係る所得の課税の特例の適用を受ける場合、本海外SPCがマレーシアにおいて課された法人税について、本投資法人は外国税額の控除の規定を適用します。

（注）複数回にわたり円貨にて支払った対価の合計額を記載しており、株式の取得に要した諸費用を含まない金額です。

＜海外不動産保有法人の投資する不動産の概要＞

<table>
<tr><td>物件名称</td><td colspan="2">イオンモール セレンバン ２
(AEON MALL SEREMBAN 2)</td><td>区分（物件番号）</td><td colspan="2">RSC（M-２）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特定資産の概要</td></tr>
<tr><td colspan="2">特定資産の種類</td><td>不動産</td><td rowspan="5">建物状況評価の概要</td><td>調査業者</td><td>Plus PM Consultant Sdn Bhd</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">取得年月日</td><td rowspan="2">2016年９月30日</td><td>調査年月</td><td>2022年11月</td></tr>
<tr><td>緊急修繕費
（注２）</td><td>1,182千円
(30千RM)</td></tr>
<tr><td colspan="2">取得価額（注１）</td><td>5,252百万円
(215百万RM)</td><td>短期修繕費
（注２）</td><td>207,690千円
(5,270千RM)</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在地</td><td>Geran No. Hakmilik 145168, Lot No. 27052 Bandar Seremban Utama, Daerah Seremban, Negeri Sembilan,Malaysia</td><td>長期修繕費
（注２）</td><td>15年合計 857,444千円
(21,757千RM)
年平均 57,162千円
(1,450千RM)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">土地</td><td rowspan="2">敷地面積</td><td rowspan="2">51,186.00㎡</td><td rowspan="4">建物</td><td>竣工年</td><td>2005年</td></tr>
<tr><td>構造・階数</td><td>鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上４階</td></tr>
<tr><td>用途地域</td><td>商業地域
(Commercial Zone)</td><td>延床面積</td><td>81,135.00㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">担保設定の有無</td><td>無</td><td>用途</td><td>物販・飲食店舗、映画館、ボーリング場</td></tr>
<tr><td colspan="2">所有形態</td><td colspan="4">フリーホールド（所有権）</td></tr>
<tr><td colspan="2">マスターリース会社</td><td colspan="4">イオンマレーシア社（AEON CO.(M) BHD.）</td></tr>
<tr><td colspan="6">特記事項
該当事項はありません。</td></tr>
</table>

（注１）本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン ２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）を記載しています。また、RMの円貨換算は、2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（注２）RMの円貨換算は、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

⑤　保有資産のポートフォリオの概況

以下は、保有資産（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含みます。）に係る2026年７月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

（ア）分類別

分類	物件数	取得価額 （百万円）	比率（%）
SRSC	2	27,920	5.8
RSC	39	393,764	81.9
CSC	4	19,902	4.1
NSC	1	2,090	0.4
SM	2	2,430	0.5
物流施設	5	34,489	7.2
合計	53	480,596	100.0

（注１）比率については、取得価額に基づいて算出しています。
（注２）本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（イ）地域区分別

分類・地域区分	物件数	取得価額 （百万円）	比率（%）
北海道・東北	6	30,100	6.3
関東	20	180,649	37.6
東海・北陸・中部	8	66,239	13.8
近畿	9	111,119	23.1
中国・四国	3	34,410	7.2
九州・沖縄	5	52,166	10.9
マレーシア	2	5,910	1.2
合計	53	480,596	100.0

（注１）比率については、取得価額に基づいて算出しています。
（注２）本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（ウ）規模別

総賃貸可能面積（㎡）	物件数	取得価額 （百万円）	比率（%）
100,000㎡以上	18	257,952	53.7
50,000㎡以上100,000㎡未満	23	181,473	37.8
30,000㎡以上50,000㎡未満	6	27,849	5.8
30,000㎡未満	6	13,320	2.8
合計	53	480,596	100.0

（注１）比率については、取得価額に基づいて算出しています。
（注２）本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（エ）賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間賃料（百万円）	比率（%）	年間賃料（百万円）	比率（%）
15年超	42,136	98.4	4,612	10.8
10年超15年以内	－	－	17,846	41.7
5年超10年以内	694	1.6	19,744	46.1
5年以内	－	－	628	1.5
合計	42,831	100.0	42,831	100.0

（注１）取得資産の賃貸借契約期間は、原則、国内物件20.0年、マレーシア物件10.0年です。

（注２）「年間賃料」欄には、2026年７月末時点の有効な賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
なお、「イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター」及び本投資法人が本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン ２」については、2026年７月末時点の有効な賃貸借契約に定める月額賃料（固定部分）を12倍することにより年換算して算出した金額（売上税及びサービス税は含みません。）について、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。

（注３）「残存年数」は、2026年７月末時点の有効な各物件に係る賃貸借契約に基づき、2026年７月末時点における残存賃貸借契約期間により分類しています。

（オ）築年数別

築年数	物件数	取得価額（百万円）	比率（%）
15年超	44	399,844	84.6
10年超15年以内	3	44,547	9.4
5年超10年以内	2	22,450	4.8
5年以内	1	5,564	1.2
合計	50	472,406	100.0

（注１）取得資産につき、2026年７月31日を基準日として、取得価額ベースにて加重平均で算出した平均築年数は、20.7年です。

（注２）本投資法人が本海外SPCを通じて、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、「イオンモール セレンバン ２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（注３）「イオンモール甲府昭和」については、「既存棟」と本投資法人が2018年９月３日付で追加取得した「増築棟」とを、それぞれ１物件として計算しています。

（注４）「イオンモール太田」については、「既存棟」と本投資法人が2024年４月17日付で追加取得した「増築棟」とを、それぞれ１物件として計算しています。

（注５）底地物件は除いて計算しています。

（カ）投資比率

物件番号	物件名	所在	取得価額（百万円）	投資比率（%）（注１）
SRSC-１	イオンレイクタウンmori	埼玉県越谷市	21,190	4.4
SRSC-２	イオンレイクタウンkaze	埼玉県越谷市	6,730	1.4
RSC-１	イオンモール盛岡	岩手県盛岡市	5,340	1.1
RSC-２	イオンモール石巻	宮城県石巻市	6,680	1.4
RSC-３	イオンモール水戸内原（注２）	茨城県水戸市	16,565	3.4
RSC-４	イオンモール太田（注３）	群馬県太田市	12,424	2.6
RSC-５	イオン相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	10,220	2.1
RSC-６	イオンモール大垣	岐阜県大垣市	4,950	1.0
RSC-７	イオンモール鈴鹿	三重県鈴鹿市	9,660	2.0
RSC-８	イオンモール明和	三重県多気郡	3,290	0.7
RSC-９	イオンモール加西北条	兵庫県加西市	7,230	1.5
RSC-10	イオンモール日吉津	鳥取県西伯郡	7,780	1.6
RSC-11	イオンモール倉敷	岡山県倉敷市	17,890	3.7
RSC-12	イオンモール綾川	香川県綾歌郡	8,740	1.8
RSC-13	イオンモール直方（注４）	福岡県直方市	12,546	2.6
RSC-15	イオンモールKYOTO	京都府京都市	21,470	4.5
RSC-16	イオンモール札幌平岡	北海道札幌市	5,900	1.2
RSC-17	イオンモール釧路昭和	北海道釧路市	1,780	0.4
RSC-18	イオンモール新利府　北館	宮城県宮城郡	2,560	0.5
RSC-20	イオンモール四日市北	三重県四日市市	2,210	0.5
RSC-21	イオンモール大和郡山（注５）	奈良県大和郡山市	14,452	3.0
RSC-22	イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）（注６）	千葉県印西市	12,198	2.5
RSC-23	イオンモール甲府昭和（注７）	山梨県中巨摩郡	15,489	3.2
RSC-24	イオンモール苫小牧	北海道苫小牧市	7,840	1.6
RSC-25	イオンモール小山	栃木県小山市	6,280	1.3
RSC-26	イオンモール伊丹昆陽	兵庫県伊丹市	16,860	3.5
RSC-27	イオンモールKAGOSHIMA BAY	鹿児島県鹿児島市	13,400	2.8
RSC-28	イオンモール土浦	茨城県土浦市	12,030	2.5
RSC-29	イオンモールかほく	石川県かほく市	9,940	2.1
RSC-30	イオンモール下妻	茨城県下妻市	9,552	2.0
RSC-31	イオンモール京都五条	京都府京都市	13,333	2.8
RSC-32	イオンモール福津	福岡県福津市	18,040	3.8
RSC-33	イオンモール多摩平の森	東京都日野市	9,667	2.0
RSC-34	イオンモール高崎	群馬県高崎市	17,164	3.6
RSC-35	イオンモール成田	千葉県成田市	14,001	2.9
RSC-36	イオンモール新小松	石川県小松市	15,350	3.2
RSC-37	イオンモール佐賀大和	佐賀県佐賀市	3,720	0.8
RSC-38	イオンモール和歌山	和歌山県和歌山市	16,840	3.5
RSC-39	イオンモール都城駅前	宮崎県都城市	4,460	0.9
CSC-１	イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	神奈川県茅ヶ崎市	6,410	1.3
CSC-２	イオンスタイル検見川浜	千葉県千葉市	3,748	0.8
CSC-３	イオン喜連瓜破ショッピングセンター	大阪府大阪市	4,394	0.9
CSC-４	イオン上田ショッピングセンター	長野県上田市	5,350	1.1

物件番号	物件名	所在	取得価額 （百万円）	投資比率 （%） （注１）
NSC-１	ピアシティ宮代（底地）	埼玉県南埼玉郡	2,090	0.4
SM-１	カスミフードスクエア日立神峰（底地）	茨城県日立市	1,120	0.2
SM-２	カスミフードスクエア水戸見川（底地）	茨城県水戸市	1,310	0.3
L-１	ダイエー川崎プロセスセンター	神奈川県川崎市	14,280	3.0
L-２	イオン南大阪RDC	大阪府堺市	9,870	2.1
L-３	ダイエー茨木プロセスセンター（注８）	大阪府茨木市	6,669	1.4
L-４	カスミ中央流通センター（底地）	茨城県かすみがうら市	1,500	0.3
L-５	カスミ佐倉流通センター（底地）	千葉県佐倉市	2,170	0.5
M-１	イオン・タマン・ユニバーシティ・ショッピング・センター (AEON Taman Universiti Shopping Centre)（注９）	マレーシア国 ジョホール州	658 (20百万RM)	0.1
M-２	イオンモール セレンバン ２ (AEON MALL SEREMBAN 2) （注10）	マレーシア国 ヌグリスンビラン州	5,252 (215百万RM)	1.1
合計			480,596	100.0

（注１）投資比率については、取得価額に基づいて算出しています。
（注２）不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年４月28日追加取得した隣接土地部分：取得価額105百万円）を含みます。
（注３）「イオンモール太田」の「取得価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2024年４月17日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
（注４）当物件の「取得価額」欄には、本投資法人が2021年２月25日付の土地の追加取得を反映した価額及び数値を記載しています。
（注５）当物件の「取得価額」欄には、2021年３月24日付「国内資産に係る土地の一部譲渡のお知らせ（イオンモール大和郡山）」で公表しました譲渡を反映した価額及び数値を記載しています。
（注６）当物件の「取得価額」欄には、本投資法人が2022年10月27日付の土地の追加取得を反映した価額及び数値を記載しています。
（注７）「イオンモール甲府昭和」の「取得価額」欄及び「投資比率」欄には、本投資法人が2018年９月３日付で追加取得した「増築棟」を含めた価額及び数値を記載しています。
（注８）当物件の「取得価額」欄には、2026年７月１日付の建物の一部譲渡を反映した価額及び数値を記載しています。
（注９）「取得価額」欄には、本投資法人がイオンマレーシア社に対し、複数回にわたり円貨にて実際に支払った対価の合計額を記載しており、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、租税公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買代金等）を記載しています。なお、各支払時における為替レートに応じて加重平均して算出したレートは、１RM=32.92円（小数点第３位を切捨て）です。
（注10）本投資法人が本海外SPCを通じて保有しています。「取得価額」及び「投資比率」は、Swiss Advanced Technology Institute (M) Sdn. Bhd.より、本海外SPCが「イオンモール セレンバン ２」を取得した金額（売買契約書等に記載された売買代金等であり、「イオンモール セレンバン ２」の取得に要した費用（仲介手数料、租税公課等）を含みません。）に基づいて算出しています。また、RMの円貨換算は、取得時に用いた換算レートである2016年９月30日の為替相場（１RM=24.43円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（キ）保有資産における主要な不動産に関する情報

本投資法人が保有している資産のうち、年間総賃料収入がポートフォリオ全体の年間賃料収入総額の10%以上を占めることとなる不動産はありません。

（ク）保有資産における主要なテナントに関する情報

下表は、保有資産におけるテナントへの賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10％以上を占めるテナント（主要なテナント）を示したものです。

テナント名	業種	取得資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注１）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注２）	敷金・保証金 （百万円） （注３）	契約満了日 （注４）	契約更改の方法
イオンモール株式会社	不動産業	イオンモール盛岡	98,968.59	751	338	2033年11月21日	期間満了の１年前までに、賃貸人又は賃借人が相手方に対して、書面による更新拒絶の意思表示をしないときは、更に１年間更新されるものとし、以後この例によります。
		イオンモール水戸内原（注５）	159,997.49	1,435	726		
		イオンモール太田	114,214.56	1,419	686	2044年４月16日	
		イオンモール鈴鹿	125,253.74	931	446	2033年11月21日	
		イオンモール倉敷	157,274.78	1,485	741		
		イオンモール直方	151,969.51	1,092	545		
		イオンモールKYOTO	136,468.45	1,426	698	2035年２月26日	
		イオンモール新利府　北館	66,478.91	417	－	2041年２月27日	
		イオンモール大和郡山	105,230.88	1,528	768	2036年２月28日	
		イオンモール千葉ニュータウン（モール棟、シネマ・スポーツ棟）	107,425.97	815	403	2036年３月28日	
		イオンモール甲府昭和(既存棟)（注６）	66,509.51	853	392	2036年２月28日	
		イオンモール甲府昭和(増築棟)（注６）	33,262.87	486	244	2038年９月２日	
		イオンモール京都五条	87,311.56	869	－	2038年７月１日	
		イオンモール福津	100,020.87	1,253	628	2039年９月２日	
		イオンモール多摩平の森	66,575.54	1,221	284	2040年２月２日	
		イオンモール高崎	126,403.58	1,454	722	2041年８月３日	
		イオンモール成田	122,785.62	1,160	－		
		イオンモール新小松	79,509.27	1,423	－		
		イオンモール和歌山	123,318.13	1,543	－	2043年１月31日	
		イオンモール都城駅前	62,324.49	412	－		
イオンリテール株式会社	小売業	イオンレイクタウンmori（注７）	205,711.70	1,358	685	2033年11月24日	
		イオンレイクタウンkaze（注７）	127,183.81	670	330		
		イオン相模原ショッピングセンター	75,056.62	888	420	2045年８月31日	
		イオンモール大垣	64,246.26	647	330	2033年11月24日	
		イオンモール明和	44,193.80	433	214		
		イオンモール加西北条	48,229.25	633	328		
		イオンモール日吉津	102,045.24	852	426		
		イオンモール綾川	113,149.07	908	460		
		イオンモール四日市北	41,447.33	464	－	2035年２月17日	
		イオン茅ヶ崎中央ショッピングセンター	63,158.24	448	223	2036年５月30日	
		イオンモール小山	47,872.33	548	279	2036年８月28日	
		イオンモール伊丹昆陽	122,944.71	1,684	851	2037年２月27日	
		イオンモール土浦	86,848.51	1,057	536		
		イオンモールかほく	70,948.14	975	492		
		イオンモール下妻	58,402.66	796	－	2037年９月18日	
		イオンスタイル検見川浜	29,947.62	346	177	2037年11月29日	
		イオン喜連瓜破ショッピングセンター	27,603.46	346	－	2037年９月18日	
		イオン上田ショッピングセンター	61,349.07	504	－	2040年10月14日	

（注１）「賃貸面積」欄には、2026年７月末現在における各信託不動産に係る賃貸借契約に示された賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第２位未満を四捨五入して記載しています。
（注２）「総賃料収入」欄には、2026年７月末現在における各信託不動産に係る賃貸借契約に定める月額賃料を12倍することにより年換算して算出した金額（消費税及び地方消費税は含みません。）につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注３）「敷金・保証金」欄には、2026年７月末現在における各信託不動産に係る賃貸借契約に定める金額につき、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注４）「契約満了日」欄には、テナントを賃借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。
（注５）「イオンモール水戸内原」については、不動産信託受益権部分のほかに、不動産部分（2015年４月28日追加取得した隣接土地部分）に係る賃貸借契約に基づく数値を含みます。
（注６）「イオンモール甲府昭和」については、「既存棟」及び「増築棟」のそれぞれの数値等を記載しています。
（注７）「イオンレイクタウンmori」及び「イオンレイクタウンkaze」の「賃貸面積」については、各物件全体の数値を記載し、「総賃料収入」欄及び「敷金・保証金」欄には、信託受益権の準共有持分割合（いずれも40％）に相当する金額を記載しています。

下表は、間接投資不動産におけるテナントへの賃貸面積が全ての間接投資不動産に係る総賃貸面積10％以上を占めるテナント（主要テナント）を示したものです。

テナント名	業種	取得資産 （物件名称）	賃貸面積 （㎡） （注１）	総賃料収入 （年間） （百万円） （注２）	敷金・ 保証金 （百万円）	契約 満了日 （注３）	契約更改 の方法
イオンマレーシア社	小売業	イオンモール セレンバン 2 （AEON MALL SEREMBAN 2）	81,135.00	628 （15百万RM）	－	2031年 ９月29日	契約の定めに従って、イオンマレーシア社が申し入れた場合には、５年間の更新を、３回まで行うことができます。

（注１）「賃貸面積」欄には、2026年７月末現在における不動産に係る賃貸借契約に示された賃貸面積を記載しています。なお、数値については、小数点第２位未満を四捨五入して記載しています。
（注２）「総賃料収入」は、2026年７月末現在における不動産に係る賃貸借契約に定める月額賃料（固定部分）を12倍することにより年換算して算出した金額（売上税及びサービス税は含みません。）を、決算時（2026年７月31日）の為替相場（1RM＝39.41円（小数点第３位を切捨て））を用いて円貨に換算しています。また、金額については、単位未満を切り捨てて記載しています。
（注３）「契約満了日」欄には、テナントを貸借人とする賃貸借契約に表示された契約満了日を記載しています。

（ケ）担保の状況

保有資産（本投資法人が海外不動産保有法人を通じて保有する不動産を含み、保有資産に係る物件が共有又は区分所有の場合は本投資法人の保有に係る持分）につき、担保は設定されていません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額（千円）	純資産総額（千円）	１口当たり純資産額（円）
第22期末日 （2024年１月31日）	454,258,350 (447,143,111)	247,267,660 (240,152,420)	116,418 (113,068)
第23期末日 （2024年７月31日）	458,583,748 (451,489,748)	246,751,274 (239,657,274)	116,175 (112,835)
第24期末日 （2025年１月31日）	451,148,591 (444,083,959)	243,808,583 (236,743,951)	115,957 (112,597)
第25期末日 （2025年７月31日）	456,177,096 (448,998,926)	243,819,702 (236,641,531)	115,962 (112,548)
第26期末日 （2026年１月31日）	449,972,074 (442,823,339)	243,462,228 (236,313,493)	115,792 (112,392)
第27期末日 （2026年７月31日）	449,312,641 (442,184,932)	242,282,457 (235,154,748)	115,231 (111,841)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。

（注２）本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たり純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

本投資法人の投資証券は、東京証券取引所に2013年11月22日以降上場されています。同取引所における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
計算期間	自　2023年 ８月１日 至　2024年 １月31日	自　2024年 ２月１日 至　2024年 ７月31日	自　2024年 ８月１日 至　2025年 １月31日	自　2025年 ２月１日 至　2025年 ７月31日	自　2025年 ８月１日 至　2026年 １月31日	自　2026年 ２月１日 至　2026年 ７月31日
最高（円）	149,300	140,000	135,600	131,500	140,000	138,500
最低（円）	137,100	129,600	122,700	121,300	128,100	119,400

月別最高・最低投資口価格（終値）

月別	2026年 ２月	2026年 ３月	2026年 ４月	2026年 ５月	2026年 ６月	2026年 ７月
最高（円）	138,500	137,500	130,400	125,400	123,500	129,200
最低（円）	133,400	124,700	125,100	121,900	119,400	121,900

②【分配の推移】

計算期間		分配金総額（千円）	うち利益分配金総額（千円）	うち利益超過分配金総額（千円）	１口当たり分配金（円）	うち１口当たり利益分配金（円）	うち１口当たり利益超過分配金（円）
第22期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	7,115,239	－	－	3,350	－	－
第23期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	7,093,999	6,847,621	246,378	3,340	3,224	116
第24期	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	7,064,631	6,858,580	206,051	3,360	3,262	98
第25期	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	7,178,170	7,077,247	100,923	3,414	3,366	48
第26期	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	7,148,734	6,820,733	328,000	3,400	3,244	156
第27期	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	7,127,708	5,969,193	1,158,515	3,390	2,839	551

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（注１）
第22期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	2.8%
第23期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	2.7%
第24期	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	2.8%
第25期	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	2.9%
第26期	自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	2.8%
第27期	自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	2.5%

（注１）当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
（注２）小数点第２位を四捨五入して記載しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2012年11月27日	設立企画人（イオン・リートマネジメント株式会社）による投信法第69条に基づく本投資法人の設立に係る届出
2012年11月30日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の設立
2012年12月４日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2012年12月20日	投信法第189条に基づく内閣総理大臣による本投資法人の登録の実施 （登録番号　関東財務局長　第80号）
2013年11月22日	東京証券取引所に上場

２【役員の状況】

本書の日付現在における役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数
執行役員	関　　延明	1988年４月　ジャスコ株式会社（現　イオン株式会社）　入社 1990年10月　同社　コントロール部 1994年10月　同社　経営管理部 1995年10月　JAYA JUSCO STORES SDN.BHD.（現　AEON CO.(M)BHD.）出向 2000年９月　ジャスコ株式会社（現　イオン株式会社）　海外企業管理部 2002年５月　同社　グループ戦略室 2008年５月　クレアーズ日本株式会社　取締役経営管理本部長 2011年７月　イオン株式会社　ディベロッパー事業戦略チームリーダー 2012年３月　イオン・リートマネジメント株式会社　監査役 2013年５月　イオン・リートマネジメント株式会社　取締役 2014年３月　イオン株式会社　GMS事業最高経営責任者兼ディベロッパー事業最高経営責任者兼アジアシフト推進責任者付 2015年２月　イオンリテール株式会社　執行役員ディベロッパー本部長兼社長室長 2017年３月　同社　執行役員南関東カンパニー副支社長 2018年３月　イオン・リートマネジメント株式会社　顧問 2018年５月　同社　取締役 2019年５月　同社 代表取締役社長（現任） 2019年10月　イオンリート投資法人　執行役員（現任）	－口
監督役員	関　葉子	1995年４月　監査法人トーマツ（現　有限責任監査法人トーマツ）勤務 2001年４月　最高裁判所司法研修所第55期司法修習生 2002年10月　馬場・澤田法律事務所勤務 2006年12月　銀座プライム法律事務所勤務（2007年４月よりパートナー）（現任） 2009年６月　三井生命保険株式会社（現 大樹生命保険株式会社）社外監査役 2012年11月　イオンリート投資法人監督役員（現任） 2014年４月　国士舘大学教授（現任） 2018年７月　日本ビューホテル株式会社　社外監査役 2019年６月　高砂熱学工業株式会社　社外取締役（現任） 2026年６月　はなさく生命保険株式会社　社外監査役（現任） 2026年６月　株式会社ニコン　社外取締役（監査等委員）（現任）	－口
監督役員	寺原　真希子	1998年４月　最高裁判所司法研修所第52期司法修習生 2000年４月　長島・大野・常松法律事務所弁護士 2003年５月　銀座シティ法律事務所弁護士 2008年１月　メリルリンチ日本証券株式会社（現 BofA証券株式会社）入社（インハウスロイヤー） 2010年９月　榎本・寺原法律事務所（現 弁護士法人東京表参道法律会計事務所）共同パートナー（現任） 2018年６月　株式会社アドバンテッジリスクマネジメント 社外取締役 2019年３月　日本フェィウィック株式会社 社外取締役（現任） 2019年６月　ジャパン・インフラファンド・アドバイザーズ株式会社コンプライアンス委員会 外部委員（現任） 2021年10月　イオンリート投資法人 監督役員（現任） 2022年６月　株式会社アドバンテッジリスクマネジメント社外取締役（監査等委員）（現任） 2023年５月　株式会社髙島屋 社外監査役 2024年６月　株式会社ニッスイ 社外監査役（現任） 2026年５月　株式会社髙島屋 社外取締役（監査等委員）（現任）	－口

（注）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025年10月23日開催の第７回投資主総会において、補欠執行役員として戸川晶史及び豊島到が選任されました。なお、戸川晶史は2026年３月１日付で補欠執行役員を辞任しました。豊島到は本資産運用会社の取締役であり、その他には本投資法人との間に特別の利害関係はありません。当該選任に係る決議が効力を有する期間は2025年10月

29日より２年間です。なお、補欠執行役員の選任については、就任前に本投資法人の役員会の決議をもってその選任の取消しを行うことができるものとされています。

３【その他】

（１）役員の変更

執行役員の任期は、原則として２年を超えることができません（投信法第99条第１項）。但し、再任は禁じられていません。また、監督役員の任期は４年とされていますが、規約又は投資主総会の決議によってその任期を短縮することが可能です（投信法第101条第１項）。なお、本投資法人は規約により執行役員及び監督役員の任期を就任後２年と定めています（規約第17条第２項本文）。但し、投資主総会の決議によって、法令で定める限度において、その期間を延長し又は短縮することを妨げられません（規約第17条第２項但書）。また、補欠又は増員により就任した執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の任期の残存期間と同一とします（投信法第101条第２項、会社法第336条第３項、規約第17条第２項但書）。

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資主総会の決議をもって選任します（投信法第96条第１項、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、発行済投資口の総口数の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第104条第１項、第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（２）規約の変更

規約の変更に係る手続等については、後記「第３　管理及び運営／１　資産管理等の概要／（５）その他／③規約の変更」をご参照ください。

（３）事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

（４）出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

（５）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

本投資法人の投資口は、東京証券取引所に上場されており、お取引の証券会社でその営業時間内はいつでも購入できます。

２【買戻し手続等】

本投資口はクローズド・エンド型であり、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第５条）。従って、該当事項はありません。但し、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第５条第２項）。

本投資口は東京証券取引所に上場されており、東京証券取引所を通じて売買することが可能です。また、東京証券取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

①　１口当たりの純資産額の算出

本投資口１口当たりの純資産額（以下「１口当たり純資産額」といいます。）は、本投資法人の総資産額から、総負債額を控除した金額（以下「純資産額」といいます。）をその時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除して算出します。

１口当たり純資産額は、原則として、後記「（４）計算期間」記載の計算期間の末日（以下「決算日」といいます。）毎に算出します。

純資産額の算出に当たり、運用資産の評価方法及び基準は、運用資産の種類に応じて後記「②　資産評価の原則的方法」のとおりとします。

②　資産評価の原則的方法

本投資法人の資産評価の方法は、投信法、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）、一般社団法人資産運用業協会が定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則、同協会が定めるその他の諸規則及び我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従い、次のとおり運用資産の種類毎に定めます。なお、外貨建取引等については外貨建取引等会計処理基準に従い会計処理及び評価を行うものとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（１）、（２）①乃至③に定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法による算定とします。但し、設備等については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（イ）不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）④又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ウ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権若しくは外国の法令に基づくこれらと同様の性質を有する資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑤又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は、前記（ア）に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（エ）不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑥、⑧又は⑨に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が前記（ア）乃至（ウ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（オ）信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に基づくこれと同様の性質を有する資産（規約第29条第１項（２）⑦又は⑧に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産である匿名組合出資持分について前記（エ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（カ）有価証券（規約第29条第１項（２）⑨若しくは（３）又は第２項（１）③乃至⑦、⑨、⑩、⑫、⑬若しくは⑯に定めるもの）

有価証券が満期保有目的の債券の場合には取得原価で評価します。但し、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは償却原価法に基づいて算定された価額とします。なお、その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

（キ）金銭債権（規約第29条第２項（１）⑪又は⑭に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（ク）金銭の信託の受益権（規約第29条第２項（１）⑮に定めるもの）

信託の会計処理に関する実務上の取扱い（実務対応報告第23号）に基づいて会計処理を行うものとし、信託財産の構成資産が前記（カ）又は（キ）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（ケ）デリバティブ取引に係る権利（規約第29条第２項（２）に定めるもの）

a. デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は、時価をもって評価します。

b. 金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針により、ヘッジ会計の要件を充足するものには、ヘッジ会計が適用できるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を満たす取引については、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（コ）その他

前記に定めがない場合には、一般社団法人資産運用業協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は我が国において一般に公正妥当と認められる会計の基準により付されるべき評価額をもって評価します。

③　公正なる価額

資産運用報告等に価格を記載する目的で、前項と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします。なお、外貨建資産について円換算額を付する場合には、資産評価の基準日の為替相場により換算することとします。

（ア）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額

（イ）不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が前記（ア）に掲げる資産の場合は前号に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ウ）デリバティブ取引に係る権利（前記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」b．に基づき、金利スワップの特例処理又は為替予約等の振当処理を採用した場合）

前記「②　資産評価の原則的方法／（ケ）デリバティブ取引に係る権利」a．に定める価額

④　算定方法の継続適用

運用資産の評価方法にあたっては、継続性を原則とします。

⑤　１口当たり純資産額等の公表

１口当たり純資産額等の運用経過は決算日後に作成される計算書類（資産運用報告等）に記載され、投資主に提供されるほか、金商法に基づいて決算日後３ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

（２）【保管】

本投資口は振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条に定義されます。）であり、原則として、投資証券を発行することができません。投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記載又は記録するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、振替機関が社債株式等振替法第３条第１項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年２月１日から７月末日まで、及び８月１日から翌年１月末日までの各６ヶ月間とします（規約第34条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（ア）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます（規約第６条第３項）。但し、後記「③　規約の変更」に記載の方法に従い規約を変更することにより追加発行の口数の上限を変更することができます。

（イ）最低純資産額

本投資法人は、5,000万円を純資産額の最低限度額として保持します（規約第８条）。なお、投信法第67条第４項により、5,000万円を下回る額を最低純資産額とする規約変更はできません。

②　解散条件

本投資法人は、投信法に従い、下記に掲げる事由が発生した場合には解散します（投信法第143条）。
（ア）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生
（イ）投資主総会の決議
（ウ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
（エ）破産手続開始の決定
（オ）解散を命ずる裁判
（カ）投信法第187条の登録の取消し
なお、本投資法人の規約には、解散又は償還事由の定めはありません。

③　規約の変更

（ア）規約の変更手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数により、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。

（イ）規約の変更の開示方法

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は配当の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金商法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等

本投資法人と各関係法人との間で締結済みの契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は以下のとおりです。

（ア）本資産運用会社との間の資産運用委託契約

a．契約期間

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日（2012年12月20日）に効力を生じており、資産運用委託契約の契約期間は、効力発生日から２年間とします。また、契約期間の満了の６ヶ月前までにいずれかの当事者から書面による別段の通知がなされない限り、資産運用委託契約は、従前と同一の契約条件にて、２年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人は、本資産運用会社に対し、６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認（又はこれに代わる内閣総理大臣の許可）を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。本資産運用会社は、本投資法人に対し、６ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

（ⅱ）前記（ⅰ）にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠ったとき

(b) 前記（a）に掲げる場合のほか、資産の運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由があるとき

（ⅲ）本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、資産運用委託契約を解約しなければならないものとします。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 投信法第199条各号に定める金融商品取引業者でなくなったとき

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき

(c) 解散したとき

c．契約内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意により変更することができます。

d．解約又は契約の変更の開示方法等

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（イ）投資主名簿等管理人（みずほ信託銀行株式会社）との間の投資口事務代行委託契約

a．契約期間

投資口事務代行委託契約の有効期間は、委託事務の開始日から２年間とします（なお、投資口事務代行等受託者は、投資口事務代行委託契約に基づく委託事務を、投資口事務代行委託契約締結日から開始します。）。但し、有効期間満了の１ヶ月前までに本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれからも書面による契約解除の通知がなされなかった場合には、投資口事務代行委託契約は従前と同一の条件にて自動的にさらに２年間延長されるものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は投資主名簿等管理人は、次の各号に掲げる場合には、投資口事務代行委託契約を終了又は解除することができます。

(a) 本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。なお、この場合には、投資口事務代行委託契約は本投資法人及び投資主名簿等管理人が合意して指定した日に終了します。

(b) 本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が投資口事務代行委託契約に違反し、投資口事務

代行委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、当該違反をした当事者（以下、本（b）において「違反当事者」といいます。）の相手方が書面にて違反当事者に対してその違反を催告してから30日間以内に、違反当事者が当該違反を是正しない場合。

（c）本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、投資口事務代行委託契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。なお、この場合には、投資口事務代行委託契約を直ちに解除することができます。

（ⅱ）前記（i）の定めにしたがい投資口事務代行委託契約が終了又は解除される場合、本投資法人は、契約の終了等に伴う事務に係る費用（実費）及び本投資法人と投資主名簿等管理人が別途合意した手数料を投資主名簿等管理人に支払うものとします。但し、投資口事務代行委託契約の解除が投資主名簿等管理人の責めによる場合には、この限りではありません。

（ⅲ）前記に加えて、本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が暴力団等（注１）に該当（その取締役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ⅲ）において「役員」といいます。）が該当する場合を含みます。）し、又は一定の事項（注２）の表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資口事務代行委託契約は終了するものとします。

（注１）（a）暴力団、（b）暴力団員、（c）暴力団準構成員、（d）暴力団関係企業、（e）総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等又は（f）その他（a）ないし（e）に準ずる者をいいます。以下同じです。

（注２）本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、投資口事務代行委託契約の締結日現在、自ら並びに自らの役員が暴力団等に該当しないことを表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

この契約の変更については、すべて本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上これを定めます。

d．契約の変更の開示方法等

投資口事務代行委託契約が解約され、投資主名簿等管理人の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

投資口事務代行委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（ウ）資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管委託契約

a．契約期間

資産保管委託契約の有効期間は、本投資法人が内閣総理大臣の登録を受けた日（2012年12月20日）から５年間を経過した日までとし、有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人及び資産保管会社のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、資産保管委託契約は従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）資産保管委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

（a）本投資法人の資産保管会社に対する事前の書面による解約通知。この場合には資産保管委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。

（b）当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には資産保管委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

（c）当事者のいずれか一方が資産保管委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び資産保管会社は資産保管委託契約失効後においても資産保管委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

（d）当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって資産保管委託契約は失効するものとします。

（ⅱ）本投資法人は、前記a.で定める契約の有効期間内に、前記（ⅰ）（a）に基づく本投資法人からの解約通知により資産保管委託契約を終了させる場合は、違約金として本投資法人と資産保管会社が協議の上

書面で合意した金額を資産保管会社に支払うものとします。

（ⅲ）本投資法人及び資産保管会社のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に資産保管委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、資産管理委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを資産保管会社に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを資産保管会社に確約しています。資産保管会社は、資産管理委託契約の締結日において、資産保管会社、資産保管会社の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

資産保管委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。当該変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

資産保管委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局長に資産保管会社の変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（エ）一般事務受託者（機関運営事務受託者）（三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約の締結日（2012年12月３日）から２年間とします。但し、有効期間の満了予定日の３ヶ月前までに、本投資法人又は機関運営事務受託者のいずれか一方から相手方に対し書面による申し出がなされなかったときは、さらに従前と同一の条件にて２年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ⅰ）本投資法人又は機関運営事務受託者が、相手方に対し一般事務委託契約の終了を申し出て、当該相手方が書面をもってこれを承諾した場合には、一般事務委託契約は終了します。

（ⅱ）前記（ⅰ）に基づき一般事務委託契約を終了するに当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面により通知した場合には、一般事務委託契約終了の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

（ⅲ）本投資法人及び機関運営事務受託者は、相手方が一般事務委託契約に定める義務又は債務を履行しない場合は、相手方に対し、相当の期間を定めてその履行を催告した上、当該期間内に履行がないときは一般事務委託契約を解除することができます。

（ⅳ）本投資法人又は機関運営事務受託者は、本投資法人においては機関運営事務受託者が、機関運営事務受託者においては本投資法人が次の各号に掲げる事項に該当した場合、催告その他の手続を要せず、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。

(a) 解散原因の発生、又は破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始若しくは特別清算手続開始その他これらに準じる倒産手続開始（将来、制定されるものを含みます。）の申立てがあったとき。

(b) 支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、仮差押、仮処分、強制執行、滞納処分を受けたとき。

（ⅴ）本投資法人及び機関運営事務受託者は、相手方（その取締役、執行役、監査役、執行役員及び監督役員（以下、本（ⅴ）において「役員」といいます。）を含みます。）が、暴力団員等若しくは一定の事項（注１）に該当し、若しくは一定の行為（注２）をした場合、又は一定の事項（注３）の表明に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合、相手方に対し、その旨を通知することによって一般事務委託契約を直ちに解除することができます。この場合、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了するものとします。

（注１）(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること、(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること、(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってする等、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること、(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等の関与をしていると認められる関係を有すること、及び (e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有することをいいます。

（注２）本投資法人及び機関運営事務受託者は、それぞれ、自ら又は第三者を利用して、(a) 暴力的な要求行為、(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為、(c) 機関運営事務に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為及び (e) その他 (a) ないし (d) に準ずる行為の一にでも該当する行為を行わないことを確約しています。

（注３）本投資法人及び機関運営事務受託者は、一般事務委託契約締結日において、それぞれ、現在、自社及び自社の役員が、暴力団員等に該当しないこと、並びに（注１）所定の事項のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、（注１）所定の事項のいずれにも該当しないことを確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

本投資法人及び機関運営事務受託者は、互いに協議の上、関係法令との整合性及び準則性を遵守する場合には、書面による合意により一般事務委託契約を変更することができます。この協議に当たり、本投資法人が役員会による承認手続を要する旨を機関運営事務受託者に対し書面による通知した場合には、一般事務委託契約変更の効力発生時は、当該承認手続の完了時とします。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（オ）一般事務受託者（会計事務受託者）（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a．契約期間

一般事務委託契約の有効期間は、一般事務委託契約締結日（2012年12月３日）から５年を経過した日までとし、有効期間満了の３ヶ月前までに本投資法人及び会計事務受託者のいずれからも文書による別段の申し出がなされなかったときは、一般事務委託は従前と同一の条件にて自動的に２年間延長するものとし、その後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

（ｉ）一般事務委託契約は、次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。

(a) 本投資法人の会計事務受託者に対する事前の書面による解約通知。この場合には一般事務委託契約は、本投資法人が当該解約通知で指定したときから失効します。

(b) 当事者間の文書による解約の合意。但し、本投資法人の役員会の承認を条件とします。この場合には一般事務委託契約は、両当事者の合意によって指定したときから失効します。

(c) 当事者のいずれか一方が一般事務委託契約に違反し催告後も違反が是正されず、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。但し、本投資法人からの解除は役員会の承認を条件とします。なお、本投資法人及び会計事務受託者は一般事務委託契約失効後においても一般事務委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。

(d) 当事者のいずれか一方について、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始若しくはその他の法定の倒産手続（今後新たに制定されるものを含みます。）の開始の申立てがなされたとき又は手形交換所の取引停止処分がなされたときに、他方が行う文書による解除の通知があった場合、文書で指定された日をもって一般事務委託契約は失効するものとします。

(e) 本投資法人は、前記a. で定める契約の有効期間内に、前記（ｉ）(a) に基づく本投資法人からの解約通知により一般事務委託契約を終了させる場合は、違約金として本投資法人と会計事務受託者が協議の上書面で合意した金額を会計事務受託者に支払うものとします。

(f) 本投資法人及び会計事務受託者のいずれか一方の当事者が暴力団等に該当し（その役員が該当する場合を含みます。）、一定の事項（注）の表明保証に関して虚偽の申告をしたことが判明し、又は一定の事項（注）の確約に違反した場合において、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に一般事務委託契約は終了します。

（注）本投資法人は、一般事務委託契約の締結日において、本投資法人、本投資法人の執行役員及び監督役員が暴力団等に該当しないことを会計事務受託者に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを会計事務受託者に確約しています。会計事務受託者は、資産管理委託契約の締結日において、会計事務受託者、会計事務受託者の取締役、執行役、監査役が暴力団等に該当しないことを、本投資法人に対して表明保証し、かつ将来にわたって暴力団等に該当しないことを本投資法人に確約しています。

c．契約内容の変更に関する事項

一般事務委託契約の内容については、本投資法人は役員会の承認を得た上で、両当事者間の書面による合意により、これを変更することができます。この変更にあたっては、本投資法人の規約及び投信法を含む法令及び諸規則等を遵守するものとします。

d．契約の変更の開示方法等

一般事務委託契約が解約され、一般事務受託者の異動があった場合には、金商法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に内容変更の届出が行われます（投信法第191条）。

（カ）投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）との間の投資法人債財務及び発行・支払代理契約（第２回から第４回までの無担保投資法人債）

a．契約期間

投資法人債財務及び発行・支払代理契約は、無担保投資法人債の償還期日、又は無担保投資法人債の全額が買入消却された日のいずれか早い日をもって終了することとします。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人又は投資法人債に関する一般事務受託者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、これらを本b．において「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（ⅰ）各号のいずれかに該当し、若しくは下記（ⅱ）各号のいずれかに該当する行為をし、又は投資法人債財務及び発行・支払代理契約締結日現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（ⅰ）各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約することを内容とする投資法人債財務及び発行・支払代理契約に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他の一方が取引を継続することが不適切であると判断した場合には、相手方は、書面による通知を行ったうえで、投資法人債財務及び発行・支払代理契約を解除することができるものとします。

（ⅰ）(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（ⅱ）(a) 暴力的な要求行為
(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
(e) その他前各号に準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者は相互にこれに関する協定を行います。

d．契約の変更の開示方法等

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（キ）投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者（株式会社みずほ銀行）との間の投資法人債管理委託契約（第５回から第７回までの無担保投資法人債）

a．契約期間

投資法人債管理委託契約は、無担保投資法人債の償還期日、又は無担保投資法人債の全額が買入消却された日のいずれか早い日をもって終了することとします。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人は、投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から５年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、これらを本b.において「暴力団員等」といいます。）若しくは下記（ⅰ）各号のいずれかに該当し、若しくは下記（ⅱ）各号のいずれかに該当する行為をし、又は投資法人債管理委託契約締結日現在、暴力団員等に該当しないこと、及び下記（ⅰ）各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約することを内容とする投資法人債管理委託契約に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、取引を継続することが不適切であると判断した場合には、裁判所に対し、会社法に基づく、投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者の解任の申立てをすることができるものとします。

（ⅰ）(a) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
(b) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
(c) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
(d) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
(e) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること

（ⅱ）(a) 暴力的な要求行為
(b) 法的な責任を超えた不当な要求行為
(c) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
(d) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
(e) その他前各号に準ずる行為

c．契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者は相互にこれに関する協定を行います。

d．契約の変更の開示方法等

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ク）投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者（株式会社みずほ銀行）との間の投資法人債事務委託契約（第５回から第７回までの無担保投資法人債）

a．契約期間

投資法人債事務委託契約は、無担保投資法人債の償還期日、又は無担保投資法人債の全額が買入消却された日のいずれか早い日をもって終了することとします。

b．契約期間中の解約に関する事項

本投資法人が、第５回から第７回までの無担保投資法人債に係る投資法人債管理委託契約に基づき、裁判所に対し、投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者の解任の申立てを行い、裁判所による、投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者の解任の決定があった場合、投資法人債事務委託契約は解除されます。

c．契約内容の変更に関する事項

契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、その都度本投資法人及び投資法人債に関する一般事務受託者／投資法人債管理者は相互にこれに関する協定を行います。

d．契約の変更の開示方法等

当該契約の概要が変更された場合には、関東財務局に対して変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

（ケ）イオン（株）、イオンモール(株)及びイオンリテール(株)との契約

本投資法人がイオン（株）との間で締結するスポンサーサポート契約及び商標許諾契約並びにイオンモール（株）及びイオンリテール（株）との間で締結するパイプラインサポート契約及びSCマネジメント契約のそれぞれの契約期間、契約内容の変更に関する事項及び解約又は契約の変更の開示方法等については、後記「２　利害関係人との取引制限／（５）利害関係人等との取引状況等／⑤　サポート契約」をご参照ください。また、イオンモール（株）及びイオンリテール（株）との、本投資法人の保有資産に係る賃貸借契約及びこれに付随する契約の契約期間、契約内容の変更については、物件毎の契約に定められた条件に従います。なお、当該契約の内容の基本条件については、前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／２　投資方針／（１）投資方針／④　本投資法人の成長戦略／（ウ）内部成長戦略／a.中長期的に安定したキャッシュ・フローの創出～イオングループへのリース方針」をご参照ください。当該契約が解約又は変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の解約又は変更が主要な関係法人の異動に該当する場合には、金商法に基づいて、本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第４条）。

２【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

資産運用会社が一定の者との間で行う取引については、法令により、一定の制限が課せられています。かかる制限には、以下のものが含まれます。

① 資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第42条の２第１号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

② 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第１項第１号）。

③ 資産運用会社については、以下のとおりその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金商法第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項）。ここで、「親法人等」とは、資産運用会社の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいい（金商法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、資産運用会社が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する法人その他の団体として金融商品取引法施行令で定める要件に該当する者をいいます（金商法第31条の４第４項）。

（ア）通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金商法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

（イ）当該資産運用会社との間で金商法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金商法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

（ウ）当該資産運用会社の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金商法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

（エ）前記（ア）から（ウ）までに掲げるもののほか、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金商法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条。以下の行為を含みます。）。

a. 通常の取引の条件と著しく異なる条件で、当該資産運用会社の親法人等又は子法人等と資産の売買その他の取引を行うこと。

b. 当該資産運用会社との間で金融商品取引契約（金商法第34条に定義されます。）を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して通常の取引の条件よりも有利な条件で資産の売買その他の取引を行っていることを知りながら、当該顧客との間で当該金融商品取引契約を締結すること。

④ 登録投資法人が資産運用会社の利害関係人等と一定の規模の不動産の売買等の取引を行う場合、当該資産運用会社は、あらかじめ当該登録投資法人の役員会の同意を得なければならないとされます（投信法第201条の２）。

（２）利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本（２）において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

（３）資産の運用の制限

投資法人は、（a）その執行役員又は監督役員、（b）その資産運用会社、（c）その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、（d）その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行うことは認められません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条）。

① 有価証券の取得又は譲渡
② 有価証券の貸借
③ 不動産の取得又は譲渡
④ 不動産の貸借
⑤ 以下に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
・宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
・商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引
・再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として、（a）資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（b）不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等が認められています。

（４）本資産運用会社の社内規程による利害関係者との取引制限

本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人等（本投資法人、信託受託者（本（４）においては、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託の受託者をいいます。）並びに海外不動産保有法人をいいます。以下同じです。）と本資産運用会社の利害関係者との間の取引については、以下に概要を記載する「利害関係者取引規程」に定める審査手続を経ることで、当該取引により本資産運用会社がその資産の運営を受託する本投資法人に不利益が生じることのないように厳格な審査を行った上で取引を実施する態勢を構築しています。

① 利害関係者の定義

「利害関係者取引規程」における「利害関係者」とは次の者をいいます。

（ア）本資産運用会社及び本資産運用会社の役員並びに本資産運用会社の10％超の株式を保有する株主

（イ）前号に該当する者の子会社及び関連会社（それぞれ財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第８条第３項及び第５項に定義される子会社及び関連会社を意味します。）

（ウ）前各号に掲げる者のほか、投信法第201条第１項で定義される利害関係人等

（エ）前各号のいずれかに該当する者が過半の出資を行っている特別目的会社（特定目的会社、合同会社、株式会社、投資法人等その形態を問わないものとします。以下同じです。）、組合その他のファンド

（オ）（ア）乃至（ウ）に該当する法人に対してアセットマネジメント業務を委託している特別目的会社、組合その他のファンド

② 利害関係者との取引に関する意思決定手続

利害関係者との間で後記③記載の取引を行う場合、「利害関係者取引規程」に基づき以下の意思決定手続によるものとします。

（ア）当該取引を担当する部署が起案した後、事前にコンプライアンス・オフィサーが、法令等（本資産運用会社が業務を遂行するに際して遵守すべき法律、政省令、条例、その他の命令、一般社団法人資産運用業協会の諸規則、本投資法人が上場する金融商品取引所の諸規則、本投資法人の規約、本資産運用会社の定款及び社内諸規程並びにこれらに基づき本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。）等をいいます。）の遵守、その他コンプライアンス上の問題（以下「法令等遵守上の問題」といいます。）の有無につき審査し、承認した場合には、投資委員会に上程し、付議することができます。投資委員会が、当該取引について審議し、承認した場合には、コンプライアンス委員会に上程し、付議することができます。コンプライアンス委員会が、当該取引についてコンプライアンスの観点から審議し、承認した場合には、当該承認（但し、後記（エ）に定める投信法上の利害関係人等取引に該当する場合は、当該承認及び本投資法人の役員会の同意）が得られたことをもって、当該取引の実行が決定されるものとします。

（イ）本資産運用会社は、運用に係る取引に際しては、「運用ガイドライン」にのっとり、アームスレングス性を確保し、市場価格との比較検証を行うことを原則としています。従って、前記（ア）の記載にかかわらず、後記③記載の取引のうち軽微な取引（以下の取引のいずれかに該当する取引をいい、物件の所在地が日本国外である場合には、意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額に係る基準を適用するものとします。）については、取引の重要性、業務に対する内部統制の有効性及び業務効率性の観点から、前記（ア）記載の意思決定手続に代えて、コンプライアンス委員会に対する四半期毎の事後報告で足りるものとします。

a. 後記③（ウ）記載の利害関係者に対する物件の賃貸のうち、（ｉ）一契約あたりの月額賃料（消費税を含みません。以下本a.において同じです。）が150万円以下の新規賃貸借契約の締結若しくは契約更新又は改定前後における一契約あたりの月額賃料がいずれも150万円以下の賃料改定取引、及び（ⅱ）前記（i）以外の場合であって、既存の賃貸借契約についての１年間に１回を限度とする賃料改定取引で、一契約あたりにつき、改定後の月額賃料の改定前の月額賃料からの増減額が改定前の月額賃料の１％以内であるもの

b. 後記③（オ）記載の利害関係者に対する物件の賃貸の媒介委託のうち、一契約あたりの月額賃料150万円（消費税を含みません。）以下の賃貸借契約に係る媒介の委託取引

c. 後記③（カ）記載の利害関係者に対する工事等の発注のうち、一工事又は一発注単位あたり1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引

（ウ）後記③に定める利害関係者取引を担当する部署は、前記（ア）によりコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された利害関係者取引の概要及びその付随関連資料を、取締役会に遅滞なく報告します。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができます。

（エ）本資産運用会社は、本投資法人のために、投信法第201条第1項に定義される利害関係人等との間で、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借（利害関係者取引に該当するものを含みます。以下「投信法上の利害関係人等取引」といいます。）を行おうとするときは、あらかじめ（但し、前記（ア）から（ウ）に定める手続を経る必要がある場合は、当該手続を経た後で）、本投資法人役員会の承認に基づ

く本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取引が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する場合は、この限りではありません。

（オ）前記（エ）に基づき本資産運用会社が本投資法人の役員会の承認を求めた場合において、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、当該投信法上の利害関係人等取引の内容を変更すべきとの意向を示した場合、後記③に定める利害関係者取引を担当する部署は、当該投信法上の利害関係人等取引については、内容の変更を行った後に再度前記（ア）から（ウ）に定める手続を経た後でなければ、再度前記（エ）の投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人役員会が当該投信法上の利害関係人等取引を承認せず、起案を中止すべきとの意向を示した投信法上の利害関係人等取引は、廃案にするものとします。

③　対象となる取引の範囲及び取引の基準

（ア）不動産関連資産の取得

ａ．利害関係者から不動産及び不動産を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士（法人を含みます。以下同様とします。）が鑑定した鑑定評価額（「利害関係者取引規程」に定める鑑定評価額をいいます。以下本a.及びb.において同じです。なお、税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を本a.における上限額として取得することができるものとします。

ｂ．利害関係者から不動産の賃借権、地上権並びに不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権を有償で取得する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の取得費用等を含みません。）を超える価格にて取得してはならないものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を鑑定評価額に加えた額を本b.における上限額として取得することができるものとします。また、本投資法人が取得した本b.の資産について利害関係者に対して地代や賃料等の使用収益の対価を継続的に支払う場合は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で行わなければなりません。

ｃ．利害関係者から前記a.及びb.に定める資産以外の資産を取得する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外のものについては公正妥当な金額によるものとします。但し、利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的に特別目的会社の組成を行う等して負担した取得費用が存する場合は、当該費用を取得価格として加えることができるものとします。

ｄ．前記a.乃至c.による利害関係者からの物件の取得を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

（イ）不動産関連資産の譲渡

ａ．利害関係者に対して不動産、不動産の賃借権、地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する不動産信託受益権を譲渡する場合は、利害関係者又は投信法施行規則第244条の２各号に掲げられる者に該当しない不動産鑑定士が鑑定した鑑定評価額（税金、仲介手数料、譲渡費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額、その他の売却費用等を含みません。）未満の価格にて譲渡してはならないものとします。

ｂ．利害関係者に対してその他の資産を譲渡する場合は、時価が把握できるものは時価によるものとし、それ以外については公正妥当な金額によるものとします。

c．前記a.及びb.による利害関係者に対する不動産関連資産の譲渡を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

（ウ）物件の賃貸

a．利害関係者に対して物件を賃貸する場合（契約更新又は賃料改定を含みます。）は、市場価格、周辺相場等を調査し、総合的に勘案して適正と判断される条件で賃貸しなければなりません。

b．前記a.による利害関係者に対する賃貸を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

（エ）不動産管理業務等委託

a．利害関係者へ不動産管理業務等を委託する場合は、別途定める外部委託・評価基準に基づき、実績、会社信用度等を調査して不動産管理業務を委託する会社を選定し、定期的な評価を行うものとします。

b．委託料については、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し決定するものとします。

c．取得する物件について、利害関係者が既に不動産管理業務等を行っている場合は、取得後の不動産管理業務等は当該利害関係者に委託することとしますが、委託料については、前記b.に準じて決定されるものとします。

d．前記a.乃至c.による利害関係者に対する不動産管理業務等の委託を決定した場合は、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

（オ）不動産関連資産の売買及び賃貸の媒介の委託

a．利害関係者に対する不動産関連資産の取得又は売買の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とし（但し、物件の所在地が日本国外である場合には、当該報酬額を意思決定手続時における為替相場により外貨換算した金額の範囲内とし、投資対象国又は地域において適用される法令・諸規則等上の報酬額の上限がそれよりも低い場合には、当該上限の範囲内とします。下記b.において同じです。）、売買価格の水準、媒介の難易度等を勘案して決定するものとします。

b．利害関係者に対して物件の賃貸の媒介を委託する場合、利害関係者に対する報酬額は、宅建業法に規定する報酬額の範囲内とするものとします。

c．前記a.による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は取引毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は取引毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。また、前記b.による利害関係者に対する媒介を委託した場合は、本資産運用会社は営業期間毎に報酬額を本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、営業期間毎に報酬額を投資家に対して開示するものとします。

（カ）工事等の発注

a．利害関係者へ工事等を発注する場合は、適正と判断される条件で工事等の発注を行うものとします。

b．前記a.による利害関係者に対する工事等の発注を行なった場合は、本資産運用会社は営業期間毎に本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、営業期間毎に投資家に対して開示するものとします。

ｃ．緊急を要する場合であって前記②（ア）の意思決定手続を行う時間的余裕がない特別な事情がある場合は、前記②（ア）の意思決定手続にかかわらず、資産管理部長が工事等の発注を決定することができるものとします。その場合には、資産管理部長はコンプライアンス委員会の事後の承認を受け、取締役会に遅滞なく報告するものとします。

（キ）資金の調達

利害関係者からの資金調達に係る条件は、市場実勢を勘案して、適正と判断される条件によるものとします。資金調達については、本資産運用会社は速やかに本投資法人に対して報告し、本投資法人は、関係法令及び金融商品取引所の諸規則の規定に従い、投資家に対して開示するものとします。

（５）利害関係人等との取引状況等

①　利害関係人等（注１）との売買取引状況

区　　分	売買金額等（注２）	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）
総　　額	－	103
利害関係人等との取引状況の内訳		
イオンフードサプライ株式会社	－　　（－）	103　（100.0％）
合　　計	－　　（－）	103　（100.0％）

（注１）上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。「利害関係人等」とは、投信法第201条第１項、投信法施行令第123条及び投信法施行規則第244条の３並びに一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

（注２）「売買金額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に係る諸費用、公租公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

②　利害関係人等への賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入（百万円）
イオンモール株式会社	10,960
イオンリテール株式会社	6,781
イオン北海道株式会社	1,020
イオン九州株式会社	765
株式会社ダイエー	584
イオン東北株式会社	350
イオングローバルSCM株式会社	289
株式会社カスミ	173
イオンマレーシア社（注）	33 （846千RM）
イオンフードサプライ株式会社	23
合計	20,982

（注）「総賃料収入」欄については、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算して記載しています。

③　利害関係人等からの賃貸借状況

賃貸人の名称	総支払地代等（百万円）
イオンモール株式会社	1,335
イオンリテール株式会社	895
イオン北海道株式会社	262
イオン東北株式会社	120
イオン九州株式会社	64
合計	2,678

④　支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引の内訳		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費	49,737	イオンディライト株式会社	9,924	20.0
支払利息	797,215	株式会社イオン銀行	32,841	4.1

（注１）上表は、資産運用会社の「利害関係人等」のうち、当期に取引のあった者との取引に係る支払手数料等の金額を記載しています。

（注２）上表記載の支払手数料以外に、当期中にイオンディライト株式会社に支払われた修繕工事等の金額は706,118千円です。

（注３）支払利息には、融資手数料及び支払済み利息の他、未払利息も含まれています。

（注４）金額は消費税等を含みません。

⑤　サポート契約

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
イオン　(株)	スポンサーサポート契約	1　保有物件の情報提供 イオン（株）は、本資産運用会社に対し、自ら（注）又はイオングループが保有、開発、賃借する対象不動産に関する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。 （注）本書の日付現在、イオン（株）は純粋持株会社であり、イオン（株）自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。 （1）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （2）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （3）イオン（株）自ら又はイオングループの事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産 2　優先交渉権 （1）ファーストルック イオン（株）は、イオン（株）自ら又はイオングループのいずれか（以下「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（上記「1　保有物件の情報提供」（1）及び（2）に該当するものを除きます。以下、本「2　優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （2）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 イオン（株）は、優先交渉期間中及び購入の意思が有る旨の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がイオングループである場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。 （3）ラストルック 優先交渉期間内に購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本投資法人と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、イオン（株）は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し又は売却希望会社たるイオングループより通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産を売却希望会社より購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がイオングループであるときは、イオン（株）は当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。 3　第三者保有物件の売却情報の提供 イオン（株）は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、イオン（株）が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
		4　本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオン（株）に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオン（株）は、自己又はイオングループをして、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。 5　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、イオン（株）に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、イオン（株）が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。 6　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 イオン（株）は、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社との協議の上、以下の業務受託を行うものとします。 （1）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査） （2）投資戦略に関する助言 （3）投資不動産に関する助言業務 （4）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等 7　投資法人との物件共有又は準共有 イオン（株）は、自ら又はイオングループが本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件におけるイオン（株）又は該当するイオングループと本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8　投資法人へのセイムボート出資 イオン（株）は、本投資法人が新たに投資口を発行する場合には、当該新投資口の一部を取得することについて真摯に検討を行うこと及び本投資法人の投資口を保有する場合には、保有した投資口について保有を継続し一定の比率（19.9%）を保つように努めます。 9　人材の確保に関する協力 イオン（株）及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（スポンサー及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 10　報酬 スポンサーサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 11　有効期間 スポンサーサポート契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から３年間とします。但し、スポンサーサポート契約は、スポンサーサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 スポンサーサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してスポンサーサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。 12　変更 当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、契約の見直しのための協議を要請することができ、他の当事者は、かかる要請について誠実に検討するものとします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
	商標使用許諾契約	1　商標の使用許諾 イオン（株）（注）は、本投資法人に対し、①登録番号第5206201号等の商標「AEON」（①を以下「商標Ａ」といいます。）及び②商標出願番号　商願2013-050683号（イオンリートロゴ）及び商願2013-050682号（標準文字）商標「イオンリート」（②を以下「商標Ｂ」といいます。）（以下併せて「本件商標」といいます。）について、商標使用許諾契約の各条項に従った非独占的な通常使用権を許諾します。なお、商標使用許諾契約に基づき設定された通常使用権の効力は、本件商標について商標権の存続期間の更新登録がなされた場合においては、存続期間の更新登録後の登録商標にも及ぶものとします。 （注）本書の日付現在、イオン（株）は純粋持株会社であり、イオン（株）自らが保有、開発、賃借する不動産等はありません。 2　期間 2013年８月７日から2014年７月31日とされます。但し、当該期間満了日の１ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して商標使用許諾契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに１年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。 3　商標権の更新登録 イオン（株）は、本件商標Ａの存続期間の更新登録申請を自己の裁量により行います。なお、イオン（株）は、本件商標Ａの維持及び更新に要する費用を負担します。 イオン（株）は、本件商標Ｂの存続期間の更新登録申請を本投資法人と事前に協議の上行うものとします。なお、本投資法人は、本件商標Ｂの維持及び更新に要する費用を負担します。 4　使用許諾の対価 使用許諾の対価は、契約当事者間において別途協議し書面により決定します。なお、本書の日付現在、使用許諾の対価について当分の間無償とすることに合意しています。 5　解除・失効 イオン（株）は、本投資法人の投資口の過半数をイオン（株）以外の第三者が直接又は間接に保有することとなった場合、その他本投資法人の支配権をイオン（株）以外の第三者が取得した場合、書面による通知をもって、商標使用許諾契約を解除することができます。 本資産運用会社と本投資法人との間の資産運用委託契約が、理由の如何を問わず解除、終了、取消し又は無効となった場合には、商標使用許諾契約は何らの手続を要することなく、当該終了と同時に終了します。
イオンモール（株）	パイプラインサポート契約	1　保有物件の情報提供 イオンモール（株）は、本資産運用会社に対し、自ら又はイオンモールグループ企業（注）が保有、開発、賃借する対象不動産に関する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。 （注）イオンモールグループとは、イオンモール（株）並びにその連結子会社及びその持分法適用関連会社にて構成されるグループをいい、イオンモールグループ企業とは、イオンモールグループ所属の会社等をいいます。 （１）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （２）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （３）イオンモール（株）自ら又は該当するイオンモールグループの事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （４）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
		2　優先交渉権 （1）ファーストルック イオンモール（株）は、自ら又は該当するイオンモールグループ企業のいずれかが対象不動産（上記「1　保有物件の情報提供」（1）及び（2）に該当するものを除きます。以下、本「2優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （2）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 イオンモール（株）は、優先交渉期間中及び購入の意思の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、該当するイオンモールグループ企業に対し、当該情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。 （3）ラストルック 本投資法人とイオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業との間で売却条件が合意に達しなかった場合、イオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、イオンモール（株）は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し又は該当するイオンモールグループ企業より通知させるものとし、本資産運用会社がイオンモール（株）に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産をイオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業より購入することができるものとします。 3　第三者保有物件の売却情報の提供 イオンモール（株）は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、イオンモール（株）が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。 4　本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオンモール（株）に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオンモール（株）は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討します。 5　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、イオンモール（株）に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、イオンモール（株）が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。 6　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 イオンモール（株）は、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。 （1）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査） （2）投資戦略に関する助言 （3）投資不動産に関する助言業務 （4）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
		7　投資法人との物件共有又は準共有 イオンモール（株）は、自ら又は他のイオンモールグループ企業が本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件におけるイオンモール（株）又は該当するイオンモールグループ企業と本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8　人材の確保に関する協力 イオンモール（株）及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（イオンモール（株）及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 9　報酬 パイプラインサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 10　有効期間 パイプラインサポート契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から３年間とします。但し、パイプラインサポート契約は、パイプラインサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 パイプラインサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してパイプラインサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。 11　変更 当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、契約の見直しのための協議を要請することができ、他の当事者は、かかる要請について誠実に検討するものとします。
	SCマネジメント契約	1　マネジメント業務の提供 本資産運用会社は、イオンモール（株）に対し、本投資法人が日本国内において保有する資産の運用に関し、以下に掲げる業務を委託し、イオンモール（株）は、法令に抵触しない範囲内において、必要となる都度、本資産運用会社に対して、個別・具体的に特定された下記業務を提供します。 （１）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務 ・個別の商業施設等に係る商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介 （２）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務 ・個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言 ・直接イオンモール（株）が管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供（但し、イオンモール（株）と情報提供者との間で守秘義務のあるものは除きます。） （３）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務 ・商圏、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討 ・資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ ・本投資法人と賃借人の資産区分等の検討 ・計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務 2　報酬 SCマネジメント契約上の業務に係る報酬は、都度個別の契約において協議し決定します。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
		3　有効期間 SCマネジメント契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から３年間とします。但し、SCマネジメント契約は、SCマネジメント契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 SCマネジメント契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してSCマネジメント契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。 4　変更 当事者は、各々、随時、他の当事者に対し、契約の見直しのための協議を要請することができ、他の当事者は、かかる要請について誠実に検討するものとします。
イオンリテール（株）	パイプラインサポート契約	1　保有物件の情報提供 イオンリテール（株）は、本資産運用会社に対し、自ら又はイオンスーパーセンター株式会社（注）が保有、開発、賃借する対象不動産に関する、本資産運用会社が要請する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。 （注）イオンスーパーセンター株式会社とは、イオンリテール（株）の子会社であるイオンスーパーセンター株式会社をいいます。 （1）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （2）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （3）イオンリテール（株）自ら又はイオンスーパーセンター株式会社の事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （4）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産 2　優先交渉権 （1）ファーストルック イオンリテール（株）は、自ら又はイオンスーパーセンター株式会社のいずれか（以下「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（上記「1　保有物件の情報提供」（1）及び（2）に該当するものを除きます。以下、本「2　優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （2）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 イオンリテール（株）は、優先交渉期間中及び購入の意思が有る旨の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社がイオンスーパーセンター株式会社である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。 （3）ラストルック 優先交渉期間内に購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本投資法人と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、イオンリテール（株）は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し又は売却希望会社たるイオンスーパーセンター株式会社より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産を売却希望会社より購入することができるものとします。この場合、売却希望会社がイオンスーパーセンター株式会社であるときは、イオンリテールは当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
		3　第三者保有物件の売却情報の提供 イオンリテール（株）は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、イオンリテール（株）が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。 4　本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社がイオンリテール（株）に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、イオンリテール（株）は、自己又はイオンスーパーセンター株式会社をして、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。 5　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、イオンリテール（株）に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、イオンリテール（株）が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。 6　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 イオンリテール（株）は、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。 （1）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査） （2）投資戦略に関する助言 （3）投資不動産に関する助言業務 （4）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等 7　投資法人との物件共有又は準共有 イオンリテール（株）は、自ら又はイオンスーパーセンター株式会社が本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件におけるイオンリテール（株）又はイオンスーパーセンター株式会社と本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8　人材の確保に関する協力 イオンリテール（株）及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（パイプラインサポート会社及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 9　報酬 パイプラインサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 10　有効期間 パイプラインサポート契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から３年間とします。但し、パイプラインサポート契約は、パイプラインサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 パイプラインサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してパイプラインサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
	SCマネジメント契約	1　マネジメント業務の提供 本資産運用会社は、イオンリテール（株）に対し、本投資法人が日本国内において保有する資産の運用に関し、以下に掲げる業務を委託し、イオンリテール（株）は、法令に抵触しない範囲内において、必要となる都度、本資産運用会社に対して、個別・具体的に特定された下記業務を提供します。 （1）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務 ・個別の商業施設等に係る商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介 （2）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務 ・個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言（但し、イオンリテール（株）と情報提供者との間で守秘義務のあるものは除きます。） ・直接イオンリテール（株）が管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供 （3）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務 ・商圏、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討 ・資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ ・本投資法人と賃借人の資産区分等の検討 ・計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務 2　報酬 SCマネジメント契約上の業務に係る報酬は、都度個別の契約において協議し決定します。 3　有効期間 SCマネジメント契約の有効期間は、本投資法人がその投資口の上場に伴う公募に関する有価証券届出書の提出日から３年間とします。但し、SCマネジメント契約は、SCマネジメント契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 SCマネジメント契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してSCマネジメント契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
イオン北海道（株） イオン九州（株） イオン琉球（株） イオンタウン（株） イオングローバルSCM（株） 株式会社ダイエー イオン東北（株） イオンフードサプライ(株) ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)	パイプラインサポート契約	1　保有物件の情報提供 イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）、イオンタウン（株）、イオングローバルSCM（株）、（株）ダイエー、イオン東北（株）、イオンフードサプライ(株)及びユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)（以下「９社」といいます。）は、本資産運用会社に対し、自ら又は９社それぞれのグループ企業（注）が保有、開発、賃借する対象不動産に関する、本資産運用会社が要請する情報の提供を行う他、本資産運用会社から要請があった場合には、要請のあった範囲の情報の提供につき可能な限り最大限の情報の提供を行います。但し、次に掲げる対象不動産はこの限りではないものとします。 （注）９社それぞれのグループとは、９社それぞれの企業並びにその連結子会社及びその持分法適用関連会社にて構成されるそれぞれのグループをいい、９社それぞれのグループ企業とは、９社それぞれのグループ所属の会社等をいいます。 （１）第三者との共同事業等に基づき取得した不動産等で、かかる第三者に当該不動産等の全部又は一部を譲渡する場合又はかかる不動産等につき優先交渉権を付与することを約している対象不動産 （２）不動産等に係る共有持分又は不動産等を保有する法人の出資持分を他の共有者又は他の出資者に譲渡するにつき優先交渉権を付与することを約している場合又はかかる譲渡を行う対象不動産 （３）９社は自ら又は９社それぞれのグループの事業のために必要な取引（等価交換事業、再開発事業を行うための売却及び区画整理事業等）の対象である対象不動産 （４）行政機関の要請に基づいて売却する対象不動産 2　優先交渉権 （１）ファーストルック ９社は、自ら又は９社それぞれのグループ企業のいずれか（以下「売却希望会社」といいます。）が対象不動産（上記「１　保有物件の情報提供」（１）及び（２）に該当するものを除きます。以下、本「２　優先交渉権」において同じです。）の売却を予定する場合、当該対象不動産に関する情報を第三者に先立ち本資産運用会社及び本投資法人に提供し又は提供せしめ、当該対象不動産に関する優先交渉権を、本資産運用会社に付与し又は付与せしめます。 （２）優先交渉期間中の第三者への情報提供・売買交渉の禁止 ９社は、優先交渉期間中及び購入の意思が有る旨の通知後に売買契約締結に向けた協議が継続する期間中、第三者に対して当該対象不動産に関する情報の提供、売買交渉を行ってはならないものとし、かつ、売却希望会社が９社それぞれのグループ企業である場合は当該会社をして、第三者に対してかかる情報の提供、売買交渉を行わせないものとします。 （３）ラストルック 優先交渉期間内に購入の意思が有る旨の通知がなされず、又は本投資法人と売却希望会社との間で売却条件が合意に達しなかった場合、売却希望会社は、第三者との間で当該対象不動産の売却につき協議を開始することができるものとします。但し、第三者が提示する条件が、本投資法人と同等以下である場合には、９社は、速やかに本資産運用会社にその旨通知し又は売却希望会社たる９社それぞれのグループ企業より通知させるものとし、通知後遅滞無く本資産運用会社が売却希望会社に対し当該第三者が提示する条件と同等以上の条件を提示したときは、本投資法人は、当該第三者に優先して当該対象不動産を売却希望会社より購入することができるものとします。この場合、売却希望会社が９社それぞれのグループ企業であるときは、９社は当該会社をして当該対象不動産を本投資法人に売却させるものとします。 3　第三者保有物件の売却情報の提供 ９社は、第三者から対象不動産の売却に関する情報が提供された場合において、９社が当該対象不動産を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、所有者その他関係当事者の事前承諾を得られることを条件に、本投資法人及び本資産運用会社に対し、当該対象不動産に関する情報を速やかに提供します。 4　本投資法人の保有資産に係るテナント出店等の検討 本投資法人の運用資産の安定収益確保のため、本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社が９社に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供を依頼する旨の申し入れを行った場合、９社は、自己又は９社それぞれのグループ企業をして、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき検討し、又は検討せしめるものとします。 5　ウェアハウジング機能 本資産運用会社は、不動産等の機動的な取得を目的として、９社に対し、本投資法人が不動産等を直ちに取得できない場合において、本投資法人への譲渡を前提として、９社が一時的に自ら保有することを依頼することができるものとします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
		6　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー業務 ９社は、本資産運用会社からの要請があった場合、法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社が本投資法人から受託する資産運用業務に関し、受託条件等については本資産運用会社と協議し決定した上で、以下の業務受託を行うものとします。 （１）リサーチ関連業務（小売業界に関する調査、不動産市場動向の調査、個別不動産の立地、商圏、競争環境に関する調査） （２）投資戦略に関する助言 （３）投資不動産に関する助言業務 （４）個別不動産に関する各種分析及びデュー・ディリジェンス補助等 7　投資法人との物件共有又は準共有 ９社は、自ら又は９社それぞれのグループ企業が本投資法人に不動産等を譲渡する場合に、本資産運用会社が要請したときは、本投資法人が取得を予定する不動産等について、資産規模や個別の物件特性を勘案し、必要に応じて本投資法人との物件共有（準共有を含み、以下本項目において「本物件共有」といいます。）を検討し又は検討せしめるものとし、本物件共有により個別物件における９社又は９社それぞれのグループ企業と本投資法人との利害関係を一致させる運営に努め又は努めさせるものとします。 8　人材の確保に関する協力 ９社及び本資産運用会社は、相手側からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、相手側の人材の確保（パイプラインサポート会社及び本資産運用会社への人材の派遣（転籍・出向）を含みます。）に合理的な範囲で協力します。 9　報酬 パイプラインサポート契約上の業務に係る報酬は、都度契約当事者において協議し決定します。 10　有効期間 パイプラインサポート契約の有効期間は、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）及びイオンタウン（株）については2014年６月19日から３年間、イオングローバルSCM（株）については2015年12月１日から３年間、（株）ダイエーについては2016年７月28日から３年間、イオン東北（株）については2021年９月１日から３年間、イオンフードサプライ（株）については2022年８月４日から３年間、ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス（株）については2023年７月31日から３年間とします。但し、パイプラインサポート契約は、パイプラインサポート契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 パイプラインサポート契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してパイプラインサポート契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
イオン北海道（株） イオン九州（株） イオン琉球（株） イオンタウン（株） （株）ダイエー イオン東北（株） ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)	SCマネジメント契約	1　マネジメント業務の提供 本資産運用会社は、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）、イオンタウン（株）、（株）ダイエー、イオン東北（株）及びユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)（以下「７社」といいます。）に対し、本投資法人が日本国内において保有する資産の運用に関し、以下に掲げる業務を委託し、７社は、法令に抵触しない範囲内において、必要となる都度、本資産運用会社に対して、個別・具体的に特定された下記業務を提供します。 （１）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務 ・個別の商業施設等に係る商圏や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介 （２）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務 ・個別の商業施設等に係る運営管理全般の助言（但し、７社と情報提供者との間で守秘義務のあるものは除きます。） ・直接７社が管理し把握している個別の商業施設に係る売上げ実績等のデータの提供 （３）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務 ・商圏、競合の分析を通じた最適業態、最適商業施設の企画・検討 ・資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ ・本投資法人と賃借人の資産区分等の検討 ・計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務 2　報酬 SCマネジメント契約上の業務に係る報酬は、都度個別の契約において協議し決定します。 3　有効期間 SCマネジメント契約の有効期間は、イオン北海道（株）、イオン九州（株）、イオン琉球（株）及びイオンタウン（株）については2014年６月19日から３年間、（株）ダイエーについては2016年７月28日から３年間、イオン東北（株）については2021年９月１日から３年間、ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)については2023年７月31日から３年間とします。但し、SCマネジメント契約は、SCマネジメント契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 SCマネジメント契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対してSCマネジメント契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
イオングローバルSCM（株） イオンフードサプライ(株)	物流施設マネジメント契約	1　マネジメント業務の提供 本資産運用会社は、イオングローバルSCM（株）、イオンフードサプライ(株)（以下「２社」といいます。）に対し、本投資法人が日本国内において保有する資産の運用に関し、以下に掲げる業務を委託し、２社は、法令に抵触しない範囲内において、必要となる都度、本資産運用会社に対して、個別・具体的に特定された下記業務を提供します。 （１）個別の不動産等に係るリサーチ関連業務 ・個別の物流施設等を取り巻く環境の把握・分析、テナント動向の把握 ・全国に展開するイオングループの参考となる事例やノウハウの水平展開事例の紹介 （２）個別の不動産等の運用に関する助言・マネジメント等補助業務（国内） ・個別の物流施設等に係る運営管理全般の助言 ・直接管理し把握している個別の物流施設に係る出荷量等のデータの提供 ・その他必要なデータの提供内容においては協議の上決定 （３）その他個別の不動産の中長期における活性化・再開発検討業務 ・中長期における最適物流施設の企画・検討 ・資金計画、設計・建設計画等のオーナー向けフィージビリティスタディ ・本投資法人と賃借人の資産区分等の検討 ・計画実施のための各種補助業務及びマネジメント業務 2　報酬 物流施設マネジメント契約上の業務に係る報酬は、都度個別の契約において協議し決定します。 3　有効期間 物流施設マネジメント契約の有効期間は、イオングローバルSCM(株)については2015年12月１日から３年間、イオンフードサプライ(株)については2022年８月４日から３年間とします。 但し、物流施設マネジメント契約は、物流施設マネジメント契約の当事者のいずれかが解散した場合、本資産運用会社が金融商品取引業者ではなくなった場合又は本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社ではなくなった場合は、当該有効期間にかかわらず当該時点において何らの通知を要することなく終了するものとします。 物流施設マネジメント契約は、有効期間満了日の３ヶ月前までに、各当事者が他の当事者に対して物流施設マネジメント契約を更新しない旨を書面により通知しない限り、さらに３年間、同一の条件にて自動更新されるものとし、以後も同様とします。

会社名 (契約締結先)	契約名	各契約の概要
イオンマレーシア社 イオンビッグマレーシア社	マレーシア不動産投資に関する覚書	覚書には、法的拘束力はなく、以下の事項について最大限努力することが求められています。また、覚書には有効期間及び報酬に関する規定はありません。 1　売却又は購入物件の情報提供 （イオンマレーシア社の場合） イオンマレーシア社は、物件の売却を予定する場合、当該物件に関する情報を第三者と同時に本投資法人に提供します。また、イオンマレーシア社は、物件の取得を予定する場合、又は第三者から物件の売却に関する情報が提供された場合において、イオンマレーシア社が当該物件を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本投資法人に対し、当該物件に関する情報を提供することができます。 （イオンビッグマレーシア社の場合） イオンビッグマレーシア社は、物件の売却を予定する場合、当該物件に関する情報を第三者と同時に本資産運用会社及び本投資法人に提供します。また、イオンビッグマレーシア社は、物件の取得を予定する場合、又は第三者から物件の売却に関する情報が提供された場合において、イオンビッグマレーシア社が当該物件を取得しない方向で検討しているときは、その裁量により、本資産運用会社及び本投資法人に対し、当該物件に関する情報を提供することができます。 2　保有物件の情報提供 （イオンマレーシア社の場合） 本投資法人が、イオンマレーシア社の物件を取得する可能性を検討するために、交渉を希望した場合、イオンマレーシア社は、自らの裁量により、本投資法人が関心のある当該物件に関する情報を同意する範囲で提供します。 （イオンビッグマレーシア社の場合） 本資産運用会社が、イオンビッグマレーシア社の物件を取得する可能性を検討するために、交渉を希望した場合、イオンビッグマレーシア社は、自らの裁量により、本資産運用会社が関心のある当該物件に関する情報を同意する範囲で提供します。 3　テナント出店等の検討 本投資法人が保有し又は取得を検討する不動産等について、本資産運用会社が２社に賃借人としての出店の検討又はリーシングのサポートの提供の検討を依頼する旨の申し入れを行った場合、２社は、当該物件への賃借人としての出店又はリーシングのサポートの提供につき真摯に検討します。 4　ウェアハウジング機能 ２社がマスターリース会社として物件を占有することを希望し、本投資法人が当該物件の取得の意向を強く示した場合において直ちに取得できないとき、２社は、最大限の努力をもって行います。２社が最終的に当該物件を両社で合意した合理的な期間内に本投資法人に取得させるという相互の了解の下、当該物件を保管するための方法を検討し、意向を表明します。 5　投資戦略・物件取得に関するアドバイザリー ２社は、投資戦略及び物件取得に関する協力及び助力をするよう最大限努力します。 6　投資法人との物件共有又は準共有 ２社は、自らが本投資法人と不動産等の共有することを検討し、本投資法人が要請したときは、当該不動産等について、本投資法人との物件共有（準共有を含みます。）を真摯に検討し、調査します。 7　人材の確保に関する協力 ２社は、本資産運用会社からの要請があった場合、金商法・投信法等の法令に抵触しない範囲内において、本資産運用会社の人材の確保に協力及び助力するよう最大限努力します。

（注）上表記載の各契約につき、解約又は変更等がなされた場合には、本投資法人の提出する有価証券報告書により又は東京証券取引所における適時開示の方法を通じて公表されることがあります。

３【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資口の処分権

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第１項）。本投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本投資口の振替（譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）が行われることにより、本投資口の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第228条、第140条）。但し、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（株式会社証券保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称及び住所並びに保有する投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第１項、第152条第１項）。

②　投資証券交付請求権

本投資口については、本投資法人は、投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第１項）。但し、投資主は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第２項）。

③　金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第１号、第137条第１項、第２項）。なお、分配金は金銭により分配するものとし、原則として決算期から３ヶ月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に、投資口の口数に応じて分配します（規約第35条第３項）。

④　残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第77条第２項第２号、第158条第２項）。但し、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第５条）。

⑤　議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主により構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条）。

投資主はその有する投資口１口につき１個の議決権を有します（投信法第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会においては、原則として発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面による議決権の行使をすることも可能です（投信法第90条の２第２項、規約第12条第１項）。その場合には、議決権行使書面に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第92条第１項、規約第12条第１項）。

議決権は、代理人をもって行使することができますが（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項）、投資

主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を行使することができる投資主１人に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除き、また、執行役員、監督役員若しくは会計監査人の選任若しくは解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結若しくは解約、解散、投資口の併合又は執行役員、監督役員若しくは会計監査人の責任の免除に係る議案で、規約第14条第３項に定める手続を経たもの及び規約第14条を変更する規約変更に係る議案を除きます。）について賛成したものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い予め公告し定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（投信法第77条の３第２項、規約第15条第１項）。

投資主総会の招集に際し、投資主総会参考書類等の内容である情報につき電子提供措置がとられます（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項、規約第９条第４項）。投資主は、投資主総会参考書類等の電子提供措置事項を記載した書面の交付を請求することが可能ですが、本投資法人は、電子提供措置事項のうち投信法施行規則で定めるものの全部又は一部について、書面交付請求した投資主に対して交付する書面に記載しないことができます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第１項乃至第３項、規約第９条第５項）。また、本投資法人は、投資主に対し、書面交付請求の日又は前回異議申述のあった日から１年を経過した場合、書面の交付を終了する旨を通知し、かつ、これに異議のあるときは１ヶ月以上の催告期間内に異議を述べるべき旨を催告することができますが、投資主は、かかる催告期間内に異議の申述をすることで、引き続き書面の交付を受けることが可能とされます（投信法第94条第１項、会社法第325条の５第４項、第５項）。

⑥　その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができます（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに一定の事項を投資主総会の目的とすることを請求することができます。但し、その事項が投資主総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日の８週間前までに、投資主総会の目的である事項につき当該投資主が提出しようとする議案の要領を招集通知に記載又は記録することを請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第305条第１項本文）。投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません（投信法第94条第１項、会社法第305条第３項乃至第５項）。

発行済投資口の100分の１以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会に係る招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項）。

投資主は、①招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、②決議の内容が規約に違反するとき、又は③決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から３ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第２項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第２項、会社法第830条）。

⑦　代表訴訟提起権、違法行為差止請求権、役員解任請求権及び投資口発行差止請求権等

６ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えの提起を請求することができるほか（投信法第116条、第119条第３項、第204条第３項、会社法第847条第１項）、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、当該執行役員に対してその行為をやめることを請求することができます（投信法第109条第５項、会社法第360条第１項）。

執行役員及び監督役員並びに会計監査人は投資主総会の決議により解任することができますが（投信法第104条第１項）、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を６ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口発行の効力が生じた日から６ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効確認の訴えを提起することができます（投信法第84条第２項、会社法第828条第１項第２号、第２項第２号）。

投資主は、本投資法人の合併が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求できます（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）。投資主は、本投資法人の合併がある場合で、その手続に瑕疵があったときは、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から６ヶ月以内に合併無効確認の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）。

投資主は、新投資口の発行が法令又は定款に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合、投資法人に対して当該新投資口の発行をやめることを請求できます（投信法第84条第１項、会社法第210条）。

投資主は、本投資法人の投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該併合をやめることを請求できます（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）。

⑧　帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の３）。

⑨　少数投資主権等の行使手続

振替投資口に係る少数投資主権等は、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります（社債株式等振替法第228条、第154条第１項）。従って、少数投資主権等を行使しようとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます（社債株式等振替法第228条、第154条第３項、第４項）。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後４週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行使することができます（社債株式等振替法第228条、第154条第２項、社債、株式等の振替に関する法律施行令第40条）。

⑩　新投資口予約権無償割当て

投資法人が、投資主に対して新たに払込みをさせないで当該投資法人の新投資口予約権の割当て（以下、「新投資口予約権無償割当て」といいます。）をする場合には、当該投資法人以外の投資主は、保有する投資口の口数に応じて新投資口予約権の割当てを受ける権利を有します。なお、投資法人は、新投資口予約権無償割当てを行う場合に限り、新投資口予約権を発行することができます（投信法第88条の４、第88条の13、第88条の14）。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の移転は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債

券を交付することにより行われます（投信法第139条の７、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名又は名称及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第２項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の７、会社法第688条第３項）。

振替投資法人債については、投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に振替投資法人債の振替が行われることにより、当該振替投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第73条）。なお、振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（社債株式等振替法第115条、第67条第１項）。但し、投資法人債権者は、株式会社証券保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって株式会社証券保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は当該振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（ア）投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（イ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

a. 法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、決議に出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b. 投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ウ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会の招集をすることができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（エ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が１億円以上である場合については、この限りではありません（投信法第139条の８）。

⑤　投資法人債管理補助者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合

は、この限りではありません（投信法139条の９の２）。

（３）短期投資法人債権者の権利

短期投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元金支払請求権

短期投資法人債権者は、短期投資法人債の要項に従い、元金の支払いを受けることができます。

②　短期投資法人債の譲渡

本投資法人が短期投資法人債について社債株式等振替法に基づく短期社債振替制度において振替機関が取り扱うことに同意した場合には、振替投資法人債権者は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に短期投資法人債の振替が行われることにより、当該短期投資法人債の譲渡を行うことができます（社債株式等振替法第115条、第69条第１項第１号、第73条）。

③　短期投資法人債権者集会

短期投資法人債については投信法第139条の12の規定により、同法第139条の10の適用を受けないことから、投資法人債権者集会は組織されません。

④　短期投資法人債管理者・短期投資法人債管理補助者

短期投資法人債については投信法第139条の12及び同法第139条の９の２の規定により、同法第139条の８の適用を受けないことから、短期投資法人債の管理を行う投資法人債管理者及び投資法人債管理補助者は設置されません。

⑤　担保提供制限条項

短期投資法人債は投信法第139条の12の規定により、担保付社債信託法の規定に基づき担保を設定することができません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

イオン・リートマネジメント株式会社
（AEON Reit Management Co., Ltd.）

② 資本金の額

350百万円（本書の日付現在）

③ 事業の内容

（ア）宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業
（イ）宅地建物取引業法に基づく取引一任代理等に係る業務
（ウ）金商法に基づく投資運用業
（エ）投資法人のための資産の運用に係る業務
（オ）不動産の管理に関する業務
（カ）投資法人の機関の運営に係る事務を行う業務
（キ）不動産の売買、賃貸、管理、仲介及びこれらの代理並びにコンサルティング
（ク）プロパティ・マネジメント業務及びアセットマネジメント業務
（ケ）前各号に附帯関連する一切の業務

④ 沿革

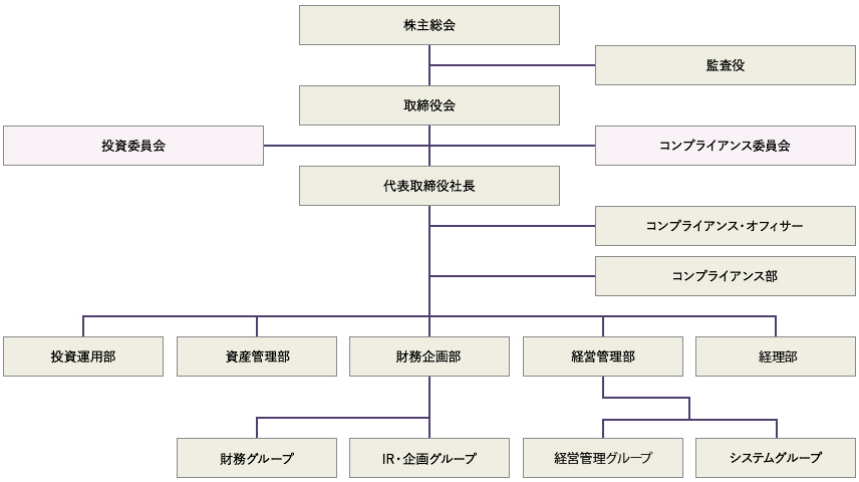
本資産運用会社は、日本法上の株式会社として設立された金融商品取引業者です。主な変遷は以下のとおりです。なお、この他に、本書の日付までの間、合併等の変更はありません。

2012年３月30日	会社設立
2012年６月22日	宅地建物取引業者としての免許取得（東京都知事（１）第94328号）
2012年10月19日	宅地建物取引業法の取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第73号）
2012年10月31日	金商法第29条に基づく金融商品取引業者としての登録（関東財務局長（金商）第2668号）
2012年11月15日	一般社団法人投資信託協会（現　一般社団法人資産運用業協会）入会
2012年12月３日	本投資法人との間で資産運用委託契約締結

（２）【運用体制】

本資産運用会社における組織及び意思決定手続は、以下のとおりです。

①　組織



（ア）取締役会

本資産運用会社の経営戦略を含む経営の基本的重要事項についての意思決定を行う機関は取締役会であり、取締役会は原則として３ヶ月に１回以上開催され、本資産運用会社の経営の意思決定機関として法定事項を決議するとともに、経営の基本方針並びに経営業務執行上の重要な事項を決定あるいは承認し、取締役の職務の遂行を監督します。

（イ）コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理部

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサー、コンプライアンス部、投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部、経理部を設置しています。コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス等に関する業務の統括を行います。

コンプライアンス部は、コンプライアンス等に関する業務を行います。投資運用部は、資産の取得及び売却等の業務を行います。資産管理部は、資産の管理等の業務を行います。財務企画部は、財務グループとIR・企画グループからなり、財務グループにおいて、財務方針及び資金計画の策定及び見直し、資金調達等の業務及び資金管理等の財務に関する業務を行い、IR・企画グループにおいて、運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等の策定及び見直し、インベスター・リレーションズ、広報、ディスクロージャー及び配当政策に関する業務を行います。経営管理部は、経営管理グループとシステムグループからなり、経営管理グループにおいて、各種庶務業務及び経営管理等の業務を行い、システムグループにおいて、情報システムの管理及び開発管理等の業務を行います。経理部は、経理、決算及び税務等の業務を行います。

（ウ）投資委員会及びコンプライアンス委員会

本資産運用会社は、運用資産の取得、売却等に係る投資判断に際し、投資委員会を開催しその決議を得ます。また、本資産運用会社は、投資判断にあたっての手続の法令及び社内規程の遵守のチェックを行うため、コンプライアンス委員会を開催しその決議を得ることとしています。

詳細については、それぞれ、後記「③　投資運用の意思決定機構」及び「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）」をご参照ください。

②　業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関与する本資産運用会社の各組織・機関の主な業務・権限は次のとおりです。

＜各組織が担当する業務の概略一覧表＞

（なお、海外不動産等への投資に関する業務は、国内不動産等への投資に関する業務と併せて、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において業務分掌を行います）。

部署名	主な業務
コンプライアンス・オフィサー	1　本資産運用会社のコンプライアンス体制の確立及び法令等遵守を尊重する企業風土の醸成 2　コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しの統括に関する事項 3　コンプライアンス・プログラムの策定、実行及び見直しの統括に関する事項 4　法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証、監督指導及び報告に関する事項 5　投資委員会付議事項の内容審査に関する事項 6　リスク管理の統括に関する事項 7　法人関係情報の管理の統括に関する事項 8　内部監査の統括に関する事項 9　前各号に付随する事項
コンプライアンス部	1　コンプライアンス委員会の運営に関する事項 2　法令諸規則及び社内諸規程の遵守状況の検証及び監督指導に関する事項 3　内部監査の方針及び計画の策定、内部監査の実施並びに監査結果の報告に関する事項 4　コンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する事項 5　コンプライアンス・プログラムの策定、実行及び見直しに関する事項 6　コンプライアンスに係る社内研修の実施及び指導に関する事項 7　登記並びに行政機関及び自主規制機関等への届出に関する事項 8　行政機関及び自主規制機関等との渉外に関する事項 9　リスク管理に関する事項 10　法人関係情報の管理に関する事項 11　苦情及び紛争処理、訴訟行為及び執行保全行為に関する事項 12　コンプライアンス・オフィサーの業務の支援に関する事項 13　前各号に付随する事項
投資運用部	1　運用ガイドライン及び資産管理計画（以下総称して「運用ガイドライン等」といいます。）のうち、主として本投資法人の資産の取得及び売却等の方針に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2　本投資法人の運用資産の取得及び売却等に関する事項 3　不動産市場及び物件の調査及び分析に関する事項 4　投資委員会の運営に関する事項 5　前各号に付随する事項
資産管理部	1　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資産管理方針に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2　本投資法人の運用資産の賃貸に関する事項 3　本投資法人の運用資産の管理に関する事項 4　本投資法人の賃借人の与信管理及び運用資産のリスク管理に関する事項 5　本投資法人の資産運用実績の分析及び評価に関する事項 6　前各号に付随する事項

部署名		主な業務
財務企画部	財務グループ	1　運用ガイドライン等のうち、主として財務方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の資金計画に係る項目の策定に関する事項 3　本投資法人の資金調達に関する事項 4　本投資法人の財務に関する事項 5　本投資法人の資金管理、余剰資金の運用に関する事項 6　本投資法人の格付けに関する事項 7　前各号に付随する事項
	IR・企画グループ	1　運用ガイドライン等のうち、主として本投資法人の運用基本方針、ポートフォリオ構築方針等に係る項目の策定及び見直しに関する事項 2　本投資法人のインベスター・リレーションズ及び広報に関する事項 3　本投資法人のディスクロージャーに関する事項 4　本投資法人の配当政策に関する事項 5　前各号に付随する事項
経営管理部	経営管理グループ	1　本投資法人の投資主総会及び役員会の運営の補助に関する事項 2　本投資法人の役員の業務補助に関する事項 3　本資産運用会社の経営管理に関する事項 4　本資産運用会社の株主総会及び取締役会の運営に関する事項 5　本資産運用会社の規程の管理に関する事項 6　本資産運用会社の人事及び総務に関する事項 7　本資産運用会社の業務上の重要文書の管理及び保存に関する事項 8　本資産運用会社の印章の管理に関する事項 9　本資産運用会社の情報セキュリティに関する事項 10　本資産運用会社の庶務に関する事項 11　前各号に付随する事項
	システムグループ	1　本資産運用会社の情報システム（不動産運用関係システム、ホームページを含む）の管理・開発管理 2　前号に付随する事項
経理部		1　本投資法人の経理及び決算に関する事項 2　本投資法人の税務に関する事項 3　本投資法人の会計事務及び税務事務に係る一般事務受託者との対応等に関する事項 4　本資産運用会社の予算の策定、財務、経理及び決算に関する事項 5　前各号に付随する事項

③　投資運用の意思決定機構

（ア）投資委員会

a．構成員

代表取締役、取締役（投資運用部、資産管理部、財務企画部、経営管理部又は経理部を管掌する取締役に限り、代表取締役を除きます。）、投資運用部長、資産管理部長、財務企画部長、経営管理部長、経理部長、外部委員（イオングループと利害関係のない不動産鑑定士とします。以下本③において同じです。）

b．陪席（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

コンプライアンス・オフィサー（但し、コンプライアンス・オフィサーが病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつその期間について代行して業務を遂行する者を選任することについて緊急その他正当な理由が認められる場合において、コンプライアンス・オフィサー代行者が選任された場合には、コンプライアンス・オフィサー代行者とします。以下「コンプライアンス・オフィサー」とある部分については、同じです。）

c．委員長

代表取締役

d．開催時期

委員長の招集により原則として１ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

e．審議事項

（ⅰ） 運用ガイドライン等の策定及び改定

（ⅱ） 本投資法人の運用資産の取得及び売却等に関する案件の選定及び条件の決定

（ⅲ） 本投資法人の運用資産に係る賃貸借契約、プロパティ・マネジメント契約、大規模修繕に係る請負契約等の契約締結の決定

（ⅳ） 本投資法人の資金調達に関する事項

（ⅴ） 本投資法人が費用を負担すべき運用資産に係る修繕等に関する年間計画（以下「年間修繕計画」といいます。）の策定及び改定

（ⅵ） 年間修繕計画に含まれていない運用資産に係る修繕等で、かつ本投資法人が負担すべき費用が一工事又は一発注単位当たり1,000万円（消費税を含みません。）を超える工事の発注

（ⅶ） 「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に対する運用資産に係る修繕等の工事の発注（一工事又は一発注単位当たり1,000万円（消費税を含みません。）以下の取引を除きます。）

（ⅷ） その他の本投資法人のための投資判断に係る重要事項

（ⅸ） その他委員長が必要と認める事項

f．審議方法

投資委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（原則として、委員長及び外部委員の出席は必須とします。但し、例外的に、外部委員が病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつ委員長がその期間中に投資委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると認める場合には、欠席する外部委員から議案について賛成意見が得られたこと又は不動産鑑定士の資格を有する社外の専門家から議案について賛成意見が得られたこと（欠席する外部委員の議案に係る賛否が確認できない場合に限ります。）を条件として、外部委員の出席は不要とします。）、出席した委員の過半数の賛成（原則として、外部委員たる委員の賛成を必要とします。但し、例外的に、投資委員会における外部委員の欠席が認められる場合には、委員長が外部委員の賛成意見又は不動産鑑定士の資格を有する社外の専門家の賛成意見を投資委員会において報告することを条件として、外部委員の賛成は不要とします。）により決定されます。このように、外部委員は、単独で議案を否決できる権限を有しています。

なお、決議の内容が利害関係者取引（本資産運用会社の社内規程に規定する利害関係者取引をいいます。以下同じです。）（本資産運用会社の社内規程に規定する軽微な取引（以下「軽微な取引」といいます。）を除きます。）の場合、出席した委員の３分の２以上の賛成が必要となります。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、投資委員会の構成員以外のオブザーバーを投資委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

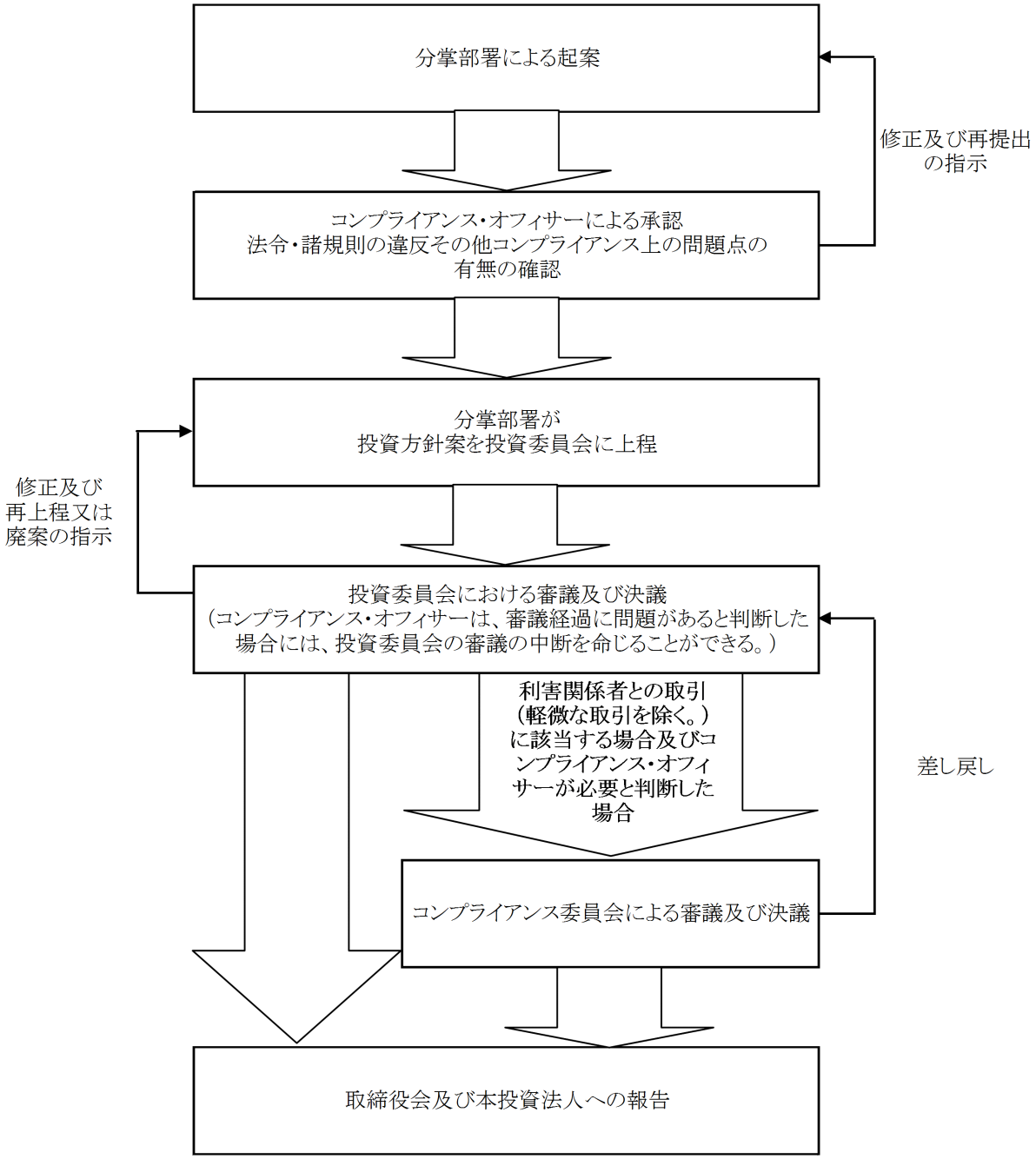
コンプライアンス・オフィサーは、投資委員会に出席しなければならないものとします。コンプライアンス・オフィサーは、審議経過にコンプライアンス上の問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を命じることができます。

（イ）資産の運用に係る投資方針に関する社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の規約に従って、本投資法人のための資産の運用についての基本的な投資方針等を定める運用ガイドライン等を作成することとしています。この運用ガイドライン等の決定及び変更については、担当部により起案され、コンプライアンス・オフィサーが法令等遵守上の問題の有無について審査・承認し、投資委員会における審議・決議を経た上で、最終的に決定されます。

資産の運用に係る投資方針に関する具体的な決裁手続の流れは以下のとおりです。

資産の運用に係る投資方針に関する意思決定フロー



a. 投資運用部、資産管理部又は財務企画部（財務グループ及びIR・企画グループの双方を含みます。本（イ）において以下同じです。）による起案から投資委員会への上程まで

まず、投資運用部、資産管理部又は財務企画部が、各部の分掌事項について部内での詳細な検討を経た後に、運用ガイドライン等を起案します。

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等の案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、当該運用ガイドライン等の案に関する法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。コンプライアンス・オフィサーは、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該案を承認し、その旨を起案した投資運用部、資産管理部又は財務企画部に連絡します。

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資運用部長、資産管理部長又は財務企画部長に提出します。投資運用部、資産管理部又

は財務企画部は、提出を受けた当該運用ガイドライン等の案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部、資産管理部又は財務企画部に対して当該運用ガイドライン等の案の修正及び再提出を指示します。修正及び再提出の指示を受けた運用ガイドライン等の案については、修正後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会に上程することができないものとします。

b. 投資委員会における審議及び決議

投資委員会は、投資運用部、資産管理部又は財務企画部により上程された運用ガイドライン等の案について、本投資法人の規約との整合性、その時の不動産市場の動向及び本投資法人のポートフォリオの内容等、本投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から、運用ガイドライン等の案の内容を検討し、その採否につき決議します。投資委員会の概要は、前記「（ア）投資委員会」に記載のとおりです。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部、資産管理部又は財務企画部に問題点等を指摘し、運用ガイドライン等の案の修正及び再提出又は廃案を指示します。

投資委員会の審議及び決議を経た運用ガイドライン等の案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、当該投資委員会の決議をもって、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。

c. コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、提案された運用ガイドライン等の案に利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する取引が含まれる場合（例えば、利害関係者取引を行うことが運用ガイドライン等の案に規定される等の場合）及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該運用ガイドライン等の案をコンプライアンス委員会に議案として送付するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。コンプライアンス委員会の概要は、後記「④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）（ア）コンプライアンス委員会」に記載のとおりです。

コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案に法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、当該承認をもって、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、当該運用ガイドライン等を投資委員会の委員長に報告します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該運用ガイドライン等の案を差し戻します。投資委員会の差し戻しを受けた運用ガイドライン等の案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

但し、コンプライアンス委員会において、当該運用ガイドライン等の案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、当該運用ガイドライン等の案を投資委員会へ差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付すことができるものとします。かかる場合、当該コンプライアンス委員会により変更若しくは修正され、又は条件を付された内容において、当該運用ガイドライン等が本資産運用会社で決定されたこととなります。

d. 取締役会及び本投資法人への報告

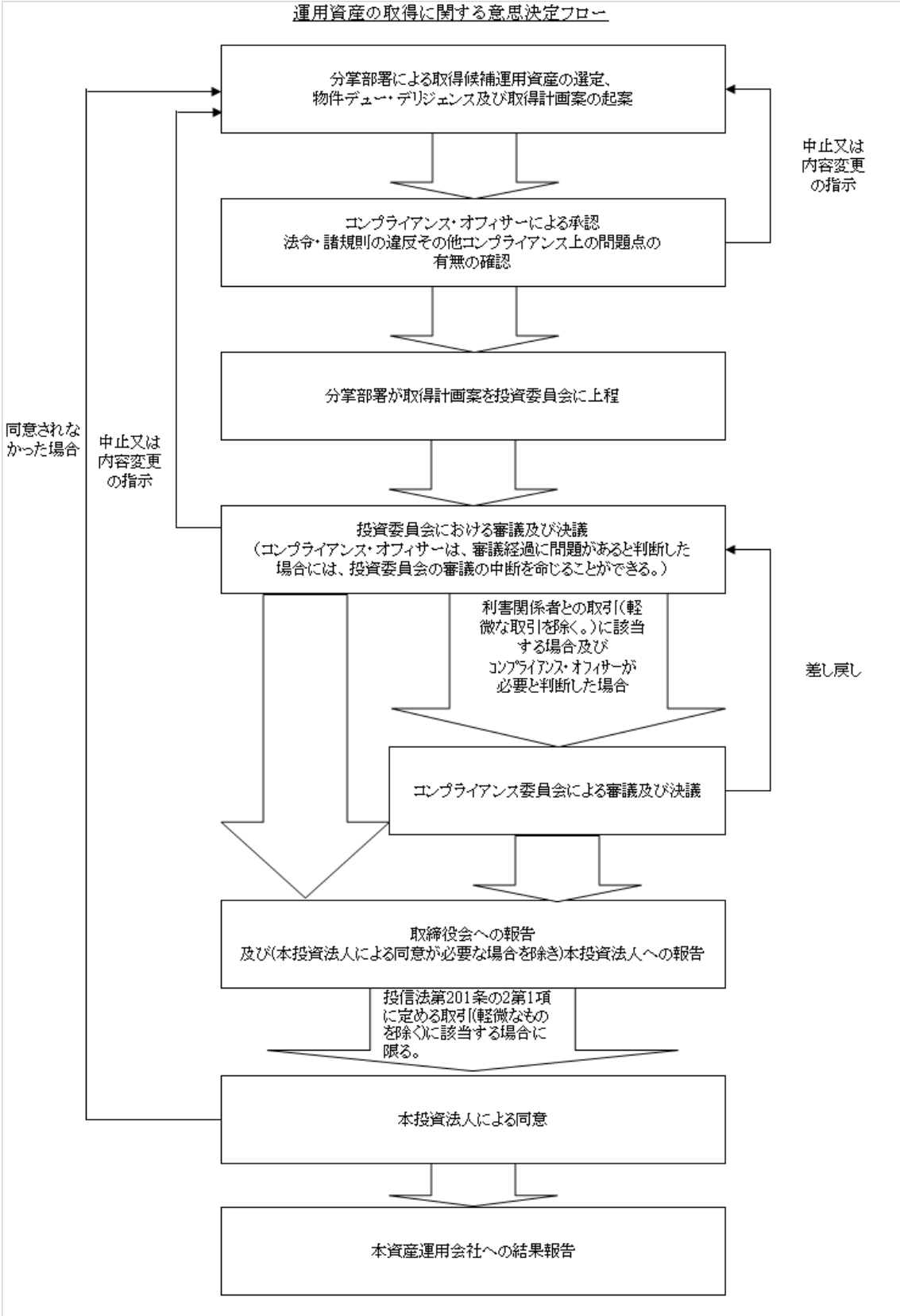
投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取締役会への報告に代えることができるものとします。

また、投資運用部、資産管理部又は財務企画部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された運用ガイドライン等及びその付随関連資料を、各期毎に本投資法人へ報告するものとします。

（ウ）運用資産の取得を行う社内組織に関する事項

投資運用部長は、前記③（イ）の手続を経て決定された運用ガイドライン等に基づき、各部の担当者に対して具体的な運用について指示します。本投資法人の資産の具体的な運用については、前記（２）②の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載された業務分担に応じて、投資運用部が行います。

運用資産の取得に関する具体的な流れは以下のとおりです。



a．投資運用部による取得候補の選定、取得計画案の起案から投資委員会への上程まで

投資運用部の担当者は、取得候補の運用資産を選定し、当該運用資産に関する詳細な物件デュー・ディリジェンス（必要に応じて、鑑定価格調査、建物診断調査、土壌汚染調査、地震リスク調査、法務調査等を含みます。）を行い、その結果を踏まえた運用資産の取得計画案を起案します。

投資運用部は、当該取得計画案及びそれに付随関連する資料をコンプライアンス・オフィサーに提出し、法令等遵守上の問題の有無に関して審査を受け、その承認を得なければなりません。

コンプライアンス・オフィサーは当該取得計画案に法令等遵守上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認し、その旨を起案した投資運用部に連絡します。

投資運用部の担当者は、コンプライアンス・オフィサーの承認を受けた当該取得計画案を投資運用部長に提出します。投資運用部は、提出を受けた当該取得計画案を投資委員会に上程します。

なお、コンプライアンス・オフィサーが当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断した場合には、起案した投資運用部に対して当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

内容の変更の指示を受けた取得計画案については、内容の変更を行った後に再度、コンプライアンス・オフィサーによる法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得た後でなければ、投資運用部は、投資委員会に上程することができないものとします。また、起案の中止の指示を受けた取得計画案は、投資委員会に上程することができないものとします。

b．投資委員会における審議及び決議

投資委員会では、当該運用資産が本投資法人の運用ガイドライン等に適合していることを確認するとともに、デュー・ディリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価格であるか等の審議を行い、当該運用資産に関する取得の実行及び取得価格の承認を含めた決議を行います。

但し、コンプライアンス・オフィサーは、審議経過に問題があると判断した場合には、投資委員会の審議の中断を指示することができます。

なお、投資委員会の承認が得られない場合は、投資委員会は投資運用部に問題点等を指摘し、当該取得計画案の中止又は内容の変更を指示します。

投資委員会の審議及び決議を経た取得計画案がコンプライアンス委員会への上程を必要としない場合、当該投資委員会の決議をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります。

c．コンプライアンス委員会における審議及び決議

投資運用部は、当該取得計画案が利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合、投資委員会における審議及び決議の後、当該取得計画案をコンプライアンス委員会に上程するとともに、それに付随関連する資料をコンプライアンス委員会に提出するものとします。

コンプライアンス委員会において、法令等遵守上の問題がないと判断され、その承認を得た場合、当該承認をもって、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります（但し、後記e．記載の手続を要する場合は、当該手続の完了をもって決定されたこととなります。）。投資運用部は、当該取得計画を投資委員会の委員長に報告します。

なお、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案について法令等遵守上の問題が存在すると判断され、その承認を得られなかった場合、コンプライアンス委員会は投資委員会の委員長に対して問題点等を指摘し、当該取得計画案を差し戻します。投資委員会の差し戻しを受けた取得計画案については、内容の変更後に再度、コンプライアンス委員会による法令等遵守上の問題の有無に関する審査を受け、その承認を得なければならないものとします。

但し、コンプライアンス委員会において、当該取得計画案に関し、軽微な変更若しくは修正を加え、又は条件を付すことにより、法令等遵守上の問題を解決することができると判断されたときは、コンプライアンス委員会は、コンプライアンス・オフィサーの承認を得た上で、当該取得計画案を差し戻すことなく、自ら変更若しくは修正し、又は条件を付すことができるものとします。かかる場合、当該コンプライアンス委員会により変更若しくは修正され、又は条件を付された内容において、当該取得計画が本資産運用会社で決定されたこととなります（但し、後記e．記載の手続を要する場合は、当該手続の完了をもって決定されたこととなります。）。

d．取締役会及び本投資法人への報告

投資運用部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を取締役会に遅滞なく報告するものとします。但し、取締役会の開催時期等に鑑みて取締役会に遅滞なく報告することが難しい場合には、取締役会の全構成員に個別に報告することをもって取

締役会への報告に代えることができるものとします。
　また、投資運用部は、投資委員会又はコンプライアンス委員会における審議及び決議を経て決定された取得計画及びその付随関連資料を、各期毎に本投資法人へ報告するものとします（但し、後記e．記載の手続を経る場合は、報告に代えて当該手続を行うものとします。）。

e．本投資法人による同意
　投資運用部は、コンプライアンス委員会において承認を得た当該取得計画案が、投信法第201条第１項に定義される利害関係人等との間での不動産又は有価証券の取得に係るものである場合には、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得なければならないものとします。但し、当該取得計画案が投信法施行規則第245条の２第１項各号に掲げる取引に該当する取引に係るものである場合は、この限りではありません。
　なお、本投資法人の役員会が当該取得計画案を承認せず、当該取得計画案の内容を変更すべきとの意向を示した場合、投資運用部は、当該取得計画案については、内容の変更を行った後に再度前記a．乃至d．記載の手続を経た後でなければ、再度上記の投資法人役員会の事前承認を求めることができないものとします。また、本投資法人の役員会が当該取得計画案を承認せず、起案を中止すべきとの意向を示した当該取得計画案は、廃案にするものとします。本資産運用会社は、本投資法人が投信法第201条の２に基づくこの「e．本投資法人による同意」記載の手続を行った場合には、本投資法人からその結果について直ちに報告を受けるものとします。

f．取得計画の実行
　当該取得計画が投資委員会若しくはコンプライアンス委員会における審議及び決議又は本投資法人による同意を経て決定された場合、当該取得計画の内容に従って、投資運用部は、当該運用資産の取得業務を行います。

（エ）運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制

　運用資産の譲渡、賃貸及び管理（賃貸及び管理については重要なもの）に関する業務並びに資金調達に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制で実行されます。但し、運用資産の賃貸及び管理に関する業務についての起案部は資産管理部、資金調達に関する業務についての起案部は財務企画部となります。なお、投信法の定めにより、管理及び資金調達に関する業務には、前記（ウ）e．記載の手続は適用されません。

（オ）海外不動産等への投資に関する運営体制

a．海外不動産等の投資対象地域
　本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用として、海外不動産等への投資を行うことがあります。本資産運用会社が海外不動産等の投資対象地域を決定するにあたっては、本投資法人の投資方針等との整合性や投資対象地域の不動産市場の成長性及び安定性等の市況を考慮することはもとより、一般社団法人資産運用業協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、当該不動産等の所在する国又は地域についての不動産法制や司法制度全般の整備の状況、外国為替相場や制度の整備状況、及び資金決済や海外送金制度の整備状況等も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。なお、このような観点から検討を行った結果、本資産運用会社が行う海外不動産等の投資対象地域は、当面の間、マレーシアとします。

b．海外不動産等への投資に係る本資産運用会社の社内体制整備
　本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る各種業務について、国内不動産への投資に係る業務分掌と同様に、投資運用部、資産管理部、財務企画部等において各担当業務を行います。すなわち、海外不動産等の取得及び売却等に関する各種業務については投資運用部において、海外不動産等の資産管理に関する各種業務については資産管理部において、海外不動産等の取得及び維持管理に係る資金調達に関する業務や海外不動産等や現地国・地域に係る情報開示に関する各種業務等については財務企画部において、海外不動産等や現地国における法令等遵守の確認に関する業務についてはコンプライアンス部及びコンプライアンス・オフィサーにおいて行うものとします。なお、海外不動産等への投資に関する各部の担当業務の詳細は、前記②「業務分掌体制」の「各組織が担当する業務の概略一覧表」に記載のとおりです。
　本資産運用会社は、海外不動産等への投資に係る業務の適正な遂行のため、各部の人員配置にあたって

は、マレーシアにおける不動産関連法制・税制等や投資対象の候補となる物件に一定の知識を有する者を海外不動産担当者として各部にそれぞれ配置するものとします。

本資産運用会社は、時差や言語の違いにかかわらず、現地国・地域からの海外不動産等に係る適時適切な情報の取得や取得した情報の内容に応じた適時適切な対応・対策を行うことができるよう、海外不動産等に係る情報管理体制として、現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との間の平時・有事における緊密な連絡体制を構築するものとし、また当該現地国・地域におけるプロパティ・マネジメント会社等との業務連絡の記録等を適切に保管するものとします。また、本資産運用会社は、本投資法人が投資を行った海外不動産等や本投資法人の投資対象地域とした現地国・地域に係る情報を、投資家に対して適時適切に開示するものとします。

c．海外不動産等の取得等に係る業務運営体制

（ⅰ）海外不動産等の取得、譲渡、賃貸及び管理を行う社内組織に関する事項

海外不動産等の取得に関する社内の意思決定フローは、前記③（ウ）「運用資産の取得を行う社内組織に関する事項」に記載のとおり、国内不動産の取得と同様のプロセスで行われます。また、海外不動産等の売却その他の処分、賃貸及び管理に関する意思決定フロー並びに資金調達に関する業務についても、前記③（エ）「運用資産の譲渡、賃貸及び管理に関する運営体制・資金調達に関する運営体制」に記載のとおり、国内不動産の場合と同様のプロセスで行われます。

（ⅱ）海外不動産等の取得に係るデュー・ディリジェンス体制

海外不動産等の取得にあたっては、取得しようとする海外不動産等について、原則として、国内の不動産を取得する場合と同程度の調査を行うとともに、現地国・地域や物件の情報を適切に入手するための措置を講じるものとします。具体的には、投資対象候補となった海外不動産等の収益性や成長性等の経済的調査を本資産運用会社自ら又は信頼できる業者に委託して行うほか、①不動産鑑定評価書による鑑定評価額の調査、②エンジニアリング・レポート等による不動産等の状況調査、③法務デュー・ディリジェンスによる不動産等の権利関係等の法的調査を、それぞれの専門家に委託して行います。

なお、前記①の不動産鑑定評価書の入手にあたっては、まず、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ鑑定実績から信頼性の確保ができる不動産鑑定業者を選定します。そして、当該業者の不動産鑑定士は、マレーシアにおいて専門職業家として認定又は公認された資格・称号を有する不動産鑑定人（以下「現地鑑定人」といいます。）を選任し、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年１月25日策定）に従って、現地鑑定補助方式（現地鑑定人に、鑑定評価を行うために必要となる基礎資料等の収集・提供その他の不動産鑑定士が行う鑑定評価の補助作業に係る役務の提供を受けて鑑定評価を行う方式）、又は、現地鑑定検証方式（現地鑑定人に鑑定評価の報告を依頼し、現地鑑定人が行った鑑定評価を不動産鑑定士が検証することにより鑑定評価を行う方式）により鑑定評価を行います。本資産運用会社は、現地鑑定補助方式によって作成された鑑定評価報告書、又は、現地鑑定検証方式によって作成された鑑定評価検証報告書及び現地鑑定人が作成した現地鑑定報告書により構成される不動産鑑定評価書を取得することにより、海外不動産等の鑑定評価額を調査するものとします。

また、前記②のエンジニアリング・レポート等の入手にあたっては、取引相手方及び本資産運用会社からの第三者性が確保でき、かつ業務実績から信頼性の確保ができる業者を選定します。当該業者がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等の土地や建物の状況等に関する実地調査を行い、エンジニアリング・レポート等を作成し、本資産運用会社は、当該マレーシアの業者が作成したエンジニアリング・レポート等を取得することにより、海外不動産等の土地建物に関する状況調査を行うものとします。

さらに、前記③の法務デュー・ディリジェンスの方法も、前記②の場合と基本的に同様です。すなわち、不動産投資ファンド関連業務の経験を基本に規模・業務実績等を勘案して、マレーシアの法律事務所を選定します。そして、マレーシアの法律事務所がマレーシアの法制等に照らして海外不動産等に係る法的調査を行います。本資産運用会社は、当該マレーシアの法津事務所が作成した法務デュー・ディリジェンス・レポートを取得することにより、海外不動産等の法務デュー・ディリジェンスを行うものとします。

（ⅲ）海外不動産等の資産管理に係る体制

海外不動産等を取得した後の物件の維持管理にあたっては、マレーシアにおいてプロパティ・マネジメント業務を適切に行う能力を有する者にプロパティ・マネジメント業務を委ねます。そして、各種情報の交換、指図、その指図に関してのフィードバック等が迅速に行われ、日々の不動産の管理業務を滞りなく適正に行うべく、本資産運用会社はプロパティ・マネジメント会社との堅固な連絡・協力体制を構築します。

（カ）外部委託先の選定及び外部委託先との本投資法人の資産の運用に関する事務連絡体制

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る権限の外部委託に関しては、金商法第28条第４項に規定する投資運用業の登録を受けた金融商品取引業者を外部委託先とし、本投資法人の同意を得て行う場合に限り、本投資法人の資産の運用に係る権限の一部を外部委託することができます。かかる外部委託を行う場合において、金商法に規定する政令で定める者が外部委託先として運用を行うことができる資産の種類に関しては、前条に定める資産のいずれについてもその対象となし得るものとします。

本資産運用会社のその他の業務に関する外部委託については、委託業務に係る国内又は現地国での業務経験や実績を考慮し適切に委託先の選定を行うこととしております。

④　コンプライアンス体制（法令等遵守確保のための体制）

（ア）コンプライアンス委員会

a．構成員

コンプライアンス・オフィサー、代表取締役、取締役（代表取締役を除きます。）、コンプライアンス部長、外部委員（イオングループと利害関係のない弁護士とします。以下本④において同じです。）

b．陪席（出席義務はありますが、議決権は有しません。）

審議事項に係る起案部門の長又は部員

c．委員長

コンプライアンス・オフィサー

d．開催時期

委員長の招集により原則として１ヶ月に１回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。

e．審議事項

（ⅰ）　コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムの策定及び改定
（ⅱ）　コンプライアンス及び利害関係者取引に係る規程の制定及び改廃
（ⅲ）　投資委員会決議事項（利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）に該当する場合及びコンプライアンス・オフィサーが必要と判断した場合に限ります。）についてのコンプライアンス上の問題の有無
（ⅳ）　コンプライアンス上不適切な行為及び不適切であるとの疑義がある行為に対する改善措置
（ⅴ）　その他コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス上問題があると判断した事項についてのコンプライアンス上の問題の有無
（ⅵ）　前各号に準ずるコンプライアンス上重要と考えられる事項
（ⅶ）　その他委員長が必要と認める事項

f．審議方法

コンプライアンス委員会の決議は、対象となる議案について議決権を有する委員の過半数が出席し（原則として、委員長及び外部委員の出席は必須とします。但し、例外的に、外部委員が病欠、事故、その他真にやむを得ない事由により一時的にその業務を遂行できず、かつ委員長がその期間中にコンプライアンス委員会を開催することについて緊急その他正当な理由があると認める場合には、欠席する外部委員から議案について賛成意見が得られたこと又はコンプライアンスに精通した弁護士の資格を有する社外の専門家から議案について賛成意見が得られたこと（欠席する外部委員の議案に係る賛否が確認できない場合に限る。）を条件として、外部委員の出席は不要とします。）、出席した委員の過半数（原則として、委員長及び外部委員の賛成を必要とします。但し、例外的に、コンプライアンス委員会における外部委員の欠席が認められる場合には、委員長がかかる外部委員の賛成意見又はコンプライアンスに精通した弁護士の資格を有する社外の専門家の賛成意見をコンプライアンス委員会において報告することを条件として、外部委員の賛成は不要とします。）の賛成により決定されます。このように、委員長及び外部委員は、それぞれ単独で議案を否決できる権限を有しています。

なお、決議の内容が利害関係者取引（軽微な取引を除きます。）の場合、出席した委員の３分の２以上の賛成が必要となります。

委員は１人につき１個の議決権を有するものとします。なお、職位を兼任している場合であっても議決権は各委員につき１個とします。但し、対象となる議案について特別の利害関係を有する委員は、決議に加わることができないものとします。

委員長は、コンプライアンス委員会の構成員以外のオブザーバーをコンプライアンス委員会に同席させて、その意見又は説明を求めることができます。

（イ）コンプライアンス態勢

a. コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務が本投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、本資産運用会社のコンプライアンスに関する事項を担当する部門としてコンプライアンス部を設置し、またコンプライアンスに関する事項の統括する責任者としてコンプライアンス・オフィサーを任命し、他の部門に対する社内牽制機能の実効性を確保します。また、コンプライアンス・オフィサーの選任及び解任については、取締役会の決議によりなされるものとします。

コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社におけるコンプライアンス責任者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令その他のルールを遵守する社内の規範意識を醸成することに努めるものとします。このため、コンプライアンス・オフィサーは、本資産運用会社による本投資法人のための資産運用における業務執行が、法令、本投資法人の規約、その他の諸規程等に基づいていることを常に監視し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。

前記のようなコンプライアンス・オフィサーの職責の重大性に鑑み、コンプライアンス・オフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

b. 内部監査に関する事項

（ⅰ）内部監査の組織体制及び内容

本資産運用会社における内部監査は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部が行います。なお、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の業務に関する内部監査については、経営管理部長が、本規程に定める内部監査の権限を有し、義務を負うものとします（経営管理部長には、かかるコンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部に対する内部監査を適切に遂行できる知識経験を有する者を任命します。）。

内部監査の対象は、すべての組織、部署及びその業務とし、その内容は以下のとおりとします。

(a) 各組織の業務及び運営が法令・諸規則に従って、適正かつ効率的に行われているか否かの監査

(b) 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正に表示され、帳票が法令諸規則等に従って記載されているか否か等の会計に関する監査

(c) その他必要な事項の監査

内部監査は、原則として内部監査計画に基づいて定期的に行われることとしますが、代表取締役が特別に命じた場合にも実施します（特別監査）。

内部監査の実施にあたって各部は、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部の求める書類・帳簿等を提示して説明を行い、監査の円滑な実施に協力しなければならないものとされています。

（ⅱ）内部監査の結果に基づく是正措置

コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部は、監査結果について監査対象部に通知します。代表取締役は、かかる監査結果を踏まえて、監査対象部に改善指示を行うことができます。また、監査対象部門は、改善計画を作成し、改善を行った上で、改善状況についての報告を行わなければなりません。

⑤ 法人関係情報の管理体制

（ア）管理責任者

本資産運用会社は、コンプライアンス・オフィサーを法人関係情報の管理責任者とします。

（イ）管理体制

本資産運用会社は、「内部者取引管理規程」を制定し、本資産運用会社の役職員が、未公表の法人関係情報

（金商法第163条第１項に規定する上場会社等の運営、業務、財産に関する情報若しくは公開買付、企業買収等の情報として、又は上場投資法人に係るこれらに類する情報として、「内部者取引管理規程」に規定する「法人関係情報」をいいます。以下同じです。）を利用して、有価証券等の売買その他これに類する行為を行うことが禁止されます。

また、本資産運用会社の役職員がその業務に関して法人関係情報を取得した場合、直ちにコンプライアンス・オフィサーに報告させ、コンプライアンス・オフィサー及びコンプライアンス部は、当該役職員に対して、未公表の法人関係情報の管理等について必要な指示を与えるものとします。

⑥　リスク管理体制

本投資法人は、投資運用に係る各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社において適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役職員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取り組みは、以下のとおりです。

（ア）本投資法人について

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営されています。役員会は３ヶ月に１回以上、必要に応じて随時開催され、法令及び本投資法人の「役員会規程」に定める決議事項の決議や本資産運用会社及び本投資法人の執行役員の業務の執行状況等の報告が行われます。これにより、本資産運用会社又はその利害関係人等から独立した地位にある監督役員が業務の執行状況を監督できる体制となっております。

また、監督役員は必要に応じて本資産運用会社及び資産保管会社等から本投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査を行うことができるものとしています。

（イ）本資産運用会社について

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程として「リスク管理規程」を制定し、重大なリスクが生じた場合には、遅滞なく取締役会に報告する旨定めています。

加えて、利益相反リスクに対しては、本投資法人の利益が害されることを防止するために、「利害関係者取引規程」を制定し、厳格な利益相反対応ルールを設定しています。

また、本資産運用会社は、コンプライアンスに関して、法令等遵守の徹底を図るため、「コンプライアンス規程」及び「コンプライアンス・マニュアル」を制定するとともに、具体的な法令等遵守を実現させるための実践計画である「コンプライアンス・プログラム」を策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

さらに、本資産運用会社は、業務の適正性の確保と効率的運営を図るため、「内部監査規程」を制定し、適切な自己点検制度の確立を図っています。

（３）【大株主の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の大株主の状況は次のとおりです。

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
イオン株式会社	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目５番地１	4,750	100.0
合　　計		4,750	100.0

（注）「比率」は、発行済株式数に対する所有株式数の比率を表しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
代表取締役	関　延明	前記「第１　投資法人の追加情報／２　役員の状況」をご参照ください。	－株
常務取締役 財経・管理管掌	豊島　到	1997年４月　野村證券株式会社 入社 2014年６月　イオン・リートマネジメント株式会社 入社 財務企画部 IR・企画グループ 担当 2015年５月　同社 財務企画部 IR・企画グループ マネージャー 2018年５月　同社 経営管理部長 2020年５月　イオン株式会社 出向 同社 戦略部 2021年３月　同社 秘書・広報担当兼秘書室長 2022年３月　同社 秘書・渉外担当兼秘書室長 2023年３月　イオン・リートマネジメント株式会社 社長付 2023年５月　同社 取締役 財経・管理管掌 2026年５月　同社 常務取締役 財経・管理管掌（現任）	－株
取締役 コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス部長	樫村　芳樹	1989年４月　株式会社第一勧業銀行（現 株式会社みずほ銀行）入行 2003年３月　同行 統合リスク管理部 調査役 2004年６月　同行 総合リスク管理部 調査役 2004年７月　同行 総合リスク管理部 参事役 2011年４月　同行 総合リスク管理部 次長 2015年４月　同行 リスク管理業務部 参事役 2015年５月　同行 リスク管理業務部 副部長 2018年４月　株式会社みずほフィナンシャルグループ リスク統括部 副部長 2019年３月　イオン・リートマネジメント株式会社 出向 コンプライアンス部マネージャー 2019年５月　同社 コンプライアンス・オフィサー 兼 コンプライアンス部長（現任） 2021年５月　同社 取締役（現任）	－株
取締役 投資運用・資産管理管掌	山本　宗明	1997年４月　株式会社あさひ銀行（現 株式会社りそな銀行）入行 2004年９月　株式会社ダイナシティ 入社 2010年９月　イオンモール株式会社 入社 2011年10月　イオン株式会社 出向 2012年10月　イオン・リートマネジメント株式会社 出向 投資運用部 マネージャー 2014年９月　同社 入社 投資運用部 マネージャー 2015年４月　同社 投資運用部長 2022年４月　同社 社長付 2024年３月　イオンモール株式会社 出向 2026年３月　イオン・リートマネジメント株式会社 社長付 2026年５月　同社 取締役 投資運用・資産管理管掌（現任）	－株

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
取締役 （非常勤）	中島　陽朗	1984年４月　東洋信託銀行株式会社（現　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社）入行 2004年９月　同行　不動産営業部　不動産営業第３部長 2005年６月　生駒シービー・リチャードエリス株式会社（現　シービーアールイー株式会社）　執行役員　アセット営業本部長 2008年１月　同社　取締役・執行役員アセット営業本部長 2010年11月　いちごグループホールディングス株式会社　顧問 2011年１月　同社　上席執行役　兼　いちごソリューションズ株式会社（現いちご地所株式会社）　代表取締役社長 2012年６月　株式会社Di-Frame　不動産営業部長 2013年10月　同社　執行役員　不動産営業部長 2014年10月　株式会社イオン銀行　入行 2014年11月　イオン住宅ローンサービス株式会社　取締役 2015年４月　株式会社イオン銀行　執行役員　法人営業統括部長　兼　商品統括部長 2015年６月　イオン保険サービス株式会社　取締役 2016年４月　株式会社イオン銀行　執行役員チャネル・商品、法人、市場担当兼　法人営業統括部長 2016年５月　イオン・リートマネジメント株式会社　取締役（現任） 2016年６月　株式会社イオン銀行　取締役　兼　執行役員 2021年５月　イオン住宅ローンサービス株式会社　代表取締役社長（現任） 2021年５月　株式会社イオン銀行　取締役（非常勤）	－株
取締役 （非常勤）	中本　太郎	1999年３月　ジャスコ株式会社（現　イオン株式会社）入社 2006年９月　同社　関東開発部 2012年３月　同社　人材育成部 2014年３月　イオンタイランド　開発建設本部長 2018年３月　イオンリテール株式会社　開発企画部長 2019年５月　イオン・リートマネジメント株式会社　取締役（現任） 2019年９月　イオンリテール株式会社　ディベロッパー経営企画部長 2020年５月　株式会社日永華陽　非常勤監査役 2022年９月　イオンリテール株式会社　開発本部長　兼　開発計画部長 2023年３月　同社　開発本部長　兼　中四国開発部長 2024年３月　同社　開発本部長 2026年３月　同社　執行役員　開発・建設本部長　兼　開発計画部長（現任） 2026年５月　イオン不動産サービス株式会社　取締役（現任）	－株
監査役 （非常勤）	渡部　まき	1988年４月　ジャスコ株式会社（現　イオン株式会社）入社 1992年７月　同社　兵庫経理課 1993年11月　同社　経理部主計課 2010年３月　同社　経理部長 2013年５月　イオン北海道株式会社　監査役 2013年８月　イオン株式会社　連結経理部長 2017年５月　株式会社メガスポーツ　監査役 2017年５月　イオンモール株式会社　監査役 2018年５月　同社　常勤監査役（社外監査役） 2023年５月　イオンフィナンシャルサービス株式会社　常勤監査役（社外監査役） 2023年６月　株式会社イオン銀行　監査役 2023年６月　AFSコーポレーション株式会社　監査役 2025年５月　イオンリテール株式会社　常勤監査役（現任） 2025年５月　イオン・リートマネジメント株式会社　監査役（現任）	－株

なお、本書の日付現在における本資産運用会社の取締役及び監査役以外の重要な役職者は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数
投資運用部長	堂山　利広	2000年４月　株式会社タカラレーベン　入社 2005年２月　株式会社パレックス（現Apaman Property株式会社）　入社 2007年６月　株式会社アパマンショップリートパーク　入社 2008年６月　グロースリート・アドバイザーズ株式会社　入社 2010年２月　コンソナント・インベストメント・マネジメント株式会社　入社 2011年５月　東急リバブル株式会社　入社 2013年４月　ジョーンズ ラング ラサール株式会社　入社 2017年３月　イオン・リートマネジメント株式会社　入社 2018年３月　同社　投資運用部マネージャー 2022年４月　同社　投資運用部長（現任）	－株
資産管理部長	城　昌也	2012年12月　イオンモール株式会社　入社 2017年４月　同社　リーシング本部 リーシング管理部 マネージャー 2021年４月　同社 CX 創造本部 モール改革統括部 営業管理部 担当部長 2023年４月　同社 CX 創造ユニット 営業統括部 営業管理部 部長 2024年10月　イオン・リートマネジメント株式会社　出向 資産管理部 部長付 2025年２月　同社　資産管理部 統括マネージャー 2026年５月　同社　資産管理部長（現任）	－株
財務企画部長	中村　太郎	2008年４月　株式会社イオン銀行 入行 2009年11月　イオンクレジットサービス株式会社 出向 2013年９月　イオン・リートマネジメント株式会社 出向 財務企画部 2018年４月　同社 財務企画部 財務グループ マネージャー 2021年４月　イオン・リートマネジメント株式会社 入社 財務企画部 財務グループ マネージャー 2021年５月　同社 財務企画部長（現任）	－株
経営管理部長	田中　多映子	2000年４月　ジャスコ株式会社（現　イオン株式会社）　入社 2006年９月　AEON CO.(M) BHD.　出向 2012年３月　イオン株式会社　秘書部 2018年６月　イオン・リートマネジメント株式会社　出向 経営管理部　経営管理グループ　マネージャー 2022年４月　同社　経営管理部長（現任） 2022年５月　イオン・リートマネジメント株式会社　入社	－株
経理部長	後藤　達夫	1998年４月　九州ジャスコ株式会社（現 イオン九州株式会社）入社 2008年４月　イオン株式会社 出向 2011年３月　イオン九州株式会社 財経部 2012年９月　同社 財経部 経理グループ マネージャー 2014年３月　イオン・リートマネジメント株式会社 出向 財務企画部 2015年９月　同社 経理システム部 2016年３月　イオン・リートマネジメント株式会社 入社 経理システム部 2018年５月　同社 経理部マネージャー 2021年５月　同社 経理部長（現任）	－株

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　資産運用委託契約上の業務

本資産運用会社は、次に掲げる業務を行います。
（ア）本投資法人の運用資産の運用に係る業務
（イ）本投資法人の資金調達に係る業務
（ウ）運用資産の状況その他の事項について、本投資法人に対する又は本投資法人のための報告、届出等の業務
（エ）運用資産に係る運用計画の策定業務
（オ）番号法に基づく個人番号（番号法に定めるものをいいます。）及び法人番号（番号法に定めるものをいいます。）の収集、利用、保管、提供、廃棄及び削除等に係る事務（個人番号関係事務を含みます。但し、本投資法人が資産運用会社以外の者に直接委託する事務を除きます。）に係る業務
（カ）その他本投資法人が随時委託する業務
（キ）上記各号に付随し又は関連する業務

②　経理の概況

資産運用会社の経理の概況は以下のとおりです。

（ア）主な資産、負債の概況

	第14期 2026年２月28日
総資産	1,783,682千円
総負債	366,554千円
純資産	1,417,128千円

（イ）損益の概況

	第14期 自　2025年３月１日 至　2026年２月28日
営業利益	1,108,455千円
経常利益	1,110,229千円
当期純利益	762,991千円

２【その他の関係法人の概況】

Ａ　投資主名簿等管理人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　みずほ信託銀行株式会社
資本金の額　：　247,369百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投資主名簿等管理人は、その発行する投資口に関する事務のうち、次に掲げる業務を行います。

a. 投資主の名簿に関する事務
　（ⅰ）　投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
　（ⅱ）　投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
　（ⅲ）　投資主等の氏名、住所の登録に関する事務
　（ⅳ）　投資主等の提出する届出の受理に関する事務
b. 募集投資口の発行に関する事務
c. 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、議決権の集計並びに投資主総会受付事務補助に関する事務
d. 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務
　（ⅰ）　投資信託及び投資法人に関する法律第137条に定める金銭の分配（以下、別紙1において「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
　（ⅱ）　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務
e. 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務
f. 委託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務
g. 投資口の併合又は分割に関する事務
h. 投資主等に対する通知書、催告書及び報告書等の発送に関する事務
i. 法令又は投資口事務代行委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
j. 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務
k. 総投資主通知等の受理に関する事務
l. 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（社債株式等振替法第２条第２項に定める振替機関をいいます。以下、本（２）において同じです。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合
m. 本投資法人の情報提供請求権（社債株式等振替法第277条に定める請求をいいます。）行使に係る取次ぎに関する事務
n. 振替機関からの個別投資主通知（社債株式等振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務
o. 番号法に基づく事務
　（ⅰ）　本投資法人の投資主等から個人番号（番号法第２条第５項に定めるものをいいます。以下同じ。）、法人番号（番号法第２条第15項に定めるものをいいます。以下同じ。）（以下、個人番号と法人番号を総称して「個人番号等」といいます。）を収集する事務
　（ⅱ）　本投資法人の投資主等から収集した個人番号等及び特定個人情報（番号法第2条第8項に定めるものをいいます。以下同じ。）の保管に関する事務
　（ⅲ）　本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務
　（ⅳ）　本投資法人に代わって、行政機関等に対して個人番号等及び特定個人情報を記載した支払調書の提供を行う事務
　（ⅴ）　本保管している本投資法人の投資主等の個人番号等及び特定個人情報を廃棄又は削除する事務
　（ⅵ）　その他、番号法に基づく上記（ⅰ）から（ⅴ）に付随関連する事務

p．前各号に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付
q．前各号に掲げる委託事務に付随する事務
r．前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人の協議の上定める事務

（３）資本関係

2026年７月31日現在、本投資法人の投資口3,690口を保有しています。

B　資産保管会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

資産保管会社は、次に掲げる業務を行います。
a．資産保管業務
b．金銭出納管理業務
c．その他前各号に付随関連する業務

（３）資本関係

2026年７月31日現在、本投資法人の投資口27,150口を保有しています。

C　一般事務受託者（機関運営事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
資本金の額　：　324,279百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

投信法第117条第４号に規定する機関の運営に関する事務（投資口事務代行委託契約に基づき投資主名簿等管理人に委託される事務を含みません。）

（３）資本関係

該当事項はありません。

D　一般事務受託者（会計事務受託者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　三井住友信託銀行株式会社
資本金の額　：　342,037百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。

a. 本投資法人の計算に関する事務（投信法第117条第５号に規定するものをいいます。）
b. 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務（投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第６号に規定するものをいいます。）
c. 本投資法人の納税に関する事務（投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第７号に規定するものをいいます。）
d. その他前各号に付随関連する事務

（３）資本関係

2026年７月31日現在、本投資法人の投資口27,150口を保有しています。

E　一般事務受託者（投資法人債に関する事務受託者／投資法人債管理者）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名　　称　：　株式会社みずほ銀行
資本金の額　：　1,404,065百万円（2026年３月31日現在）
事業の内容　：　銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第２回から第４回までの無担保投資法人債について、一般事務受託者は、次に掲げる一般事務に係る業務を行います。また、第５回から第７回までの無担保投資法人債について、一般事務受託者は、投資法人債管理者としての業務及び次に掲げる一般事務に係る業務を行います。

a. 投資法人債原簿の作成及び備置きその他投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第２号に規定するものをいいます。）
b. 投資法人債券の発行に関する事務（投信法第117条第３号に規定するものをいいます。）
c. 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務（投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第４号に規定するものをいいます。）
d. 投資法人債権者の権利行使に関する請求その他の投資法人債権者からの申出の受付に関する事務（投信法第117条第６号、投信法施行規則第169条第２項第５号に規定するものをいいます。）

（３）資本関係

2026年７月31日現在、本投資法人の投資口20,000口を保有しています。

F　特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称	資本金の額（百万円）（注） （2026年７月31日現在）	事業の内容
イオン株式会社	220,007	純粋持株会社
イオンモール株式会社	42,430	ディベロッパー事業等
イオンリテール株式会社	100	ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア事業等
株式会社カスミ	100	スーパーマーケット事業等

（注）「資本金の額」については単位未満を切り捨てて記載しています。

（２）関係業務の概要

イオン（株）、イオンモール（株）、イオンリテール（株）及び(株)カスミ（ユナイテッド・スーパーマーケット・ホールディングス(株)の完全子会社）に係る関係業務の概要については、それぞれ前記「第一部　ファンド情報／第１　ファンドの状況／１　投資法人の概況／（３）投資法人の仕組み／②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の内容」欄の記載をご参照ください。

（３）資本関係

イオン（株）は、2026年７月31日時点で、本投資法人の投資口のうち368,169口を保有しています。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金商法第193条の２第１項の規定に基づき、第27期計算期間（2026年２月１日から2026年７月31日まで）の財務諸表について、PwC Japan有限責任監査法人の監査を受けています。

３．連結財務諸表について

連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,741,024	27,633,732
信託現金及び信託預金	9,373,296	8,594,676
前払費用	929,839	528,512
未収還付法人税等	4,502	5,588
その他	14,614	13,185
流動資産合計	35,063,277	36,775,695
固定資産		
有形固定資産		
土地	8,415,154	8,415,154
信託建物	276,615,908	279,570,898
減価償却累計額	△100,727,732	△105,747,427
信託建物（純額）	175,888,176	173,823,471
信託構築物	2,777,809	2,777,809
減価償却累計額	△1,803,931	△1,888,093
信託構築物（純額）	973,877	889,715
信託工具、器具及び備品	99,732	99,732
減価償却累計額	△58,857	△67,373
信託工具、器具及び備品（純額）	40,875	32,359
信託土地	148,996,928	148,996,928
有形固定資産合計	334,315,012	332,157,628
無形固定資産		
信託借地権	73,672,694	73,600,367
無形固定資産合計	73,672,694	73,600,367
投資その他の資産		
関係会社株式	6,078,453	6,078,453
長期前払費用	693,321	569,503
繰延税金資産	63	11
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	6,781,838	6,657,968
固定資産合計	414,769,545	412,415,965
繰延資産		
投資法人債発行費	139,250	120,980
繰延資産合計	139,250	120,980
資産合計	449,972,074	449,312,641

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,209,551	2,617,225
１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
１年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,300,000
未払金	471,829	404,896
未払費用	121,724	116,187
未払法人税等	965	675
未払消費税等	316,221	435,451
災害損失引当金	24,900	51,429
その他	190,915	193,664
流動負債合計	28,636,108	29,119,530
固定負債		
投資法人債	48,000,000	48,000,000
長期借入金	114,600,000	114,600,000
預り敷金及び保証金	176,394	176,394
信託預り敷金及び保証金	14,530,022	14,528,521
資産除去債務	567,321	569,647
その他	－	36,089
固定負債合計	177,873,738	177,910,653
負債合計	206,509,846	207,030,184
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	243,428,896	243,428,896
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※１ △284,766	※１ △362,561
その他の出資総額控除額	※２ △6,503,072	※２ △6,753,277
出資総額控除額合計	△6,787,838	△7,115,839
出資総額（純額）	236,641,057	236,313,057
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,821,170	5,969,399
剰余金合計	6,821,170	5,969,399
投資主資本合計	243,462,228	242,282,457
純資産合計	※３ 243,462,228	※３ 242,282,457
負債純資産合計	449,972,074	449,312,641

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※１　21,106,051	※１　21,208,375
不動産等売却益	－	※２　6,651
受取配当金	※３　200,398	※３　223,079
営業収益合計	21,306,449	21,438,106
営業費用		
賃貸事業費用	※１　12,121,441	※１　13,119,492
資産運用報酬	966,893	886,288
資産保管手数料	23,019	22,869
一般事務委託手数料	78,290	73,854
役員報酬	3,600	3,600
租税公課	13,116	9,026
その他営業費用	121,171	125,356
営業費用合計	13,327,532	14,240,488
営業利益	7,978,917	7,197,617
営業外収益		
受取利息	34,450	37,622
未払分配金戻入	685	1,355
還付加算金	1	4
為替差益	1,264	－
営業外収益合計	36,401	38,981
営業外費用		
支払利息	756,929	797,215
投資法人債利息	211,849	205,582
投資口交付費償却	5,852	－
投資法人債発行費償却	18,667	18,269
融資関連費用	156,417	154,210
為替差損	－	183
営業外費用合計	1,149,716	1,175,461
経常利益	6,865,602	6,061,137
特別利益		
受取保険金	※４　7,712	※４　14,812
特別利益合計	7,712	14,812
特別損失		
災害による損失	※５　26,047	※５　54,661
災害損失引当金繰入額	※５　24,900	※５　51,429
特別損失合計	50,947	106,091
税引前当期純利益	6,822,367	5,969,858
法人税、住民税及び事業税	1,734	842
法人税等調整額	△63	51
法人税等合計	1,671	894
当期純利益	6,820,696	5,968,963
前期繰越利益	474	436
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,821,170	5,969,399

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	243,428,896	△183,842	△6,503,072	△6,686,914	236,741,981
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△100,923		△100,923	△100,923
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	△100,923	－	△100,923	△100,923
当期末残高	※１ 243,428,896	△284,766	△6,503,072	△6,787,838	236,641,057

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	7,077,721	7,077,721	243,819,702	243,819,702
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△100,923	△100,923
剰余金の配当	△7,077,247	△7,077,247	△7,077,247	△7,077,247
当期純利益	6,820,696	6,820,696	6,820,696	6,820,696
当期変動額合計	△256,551	△256,551	△357,474	△357,474
当期末残高	6,821,170	6,821,170	243,462,228	243,462,228

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	243,428,896	△284,766	△6,503,072	△6,787,838	236,641,057
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△77,795		△77,795	△77,795
その他の利益超過分配			△250,205	△250,205	△250,205
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	△77,795	△250,205	△328,000	△328,000
当期末残高	※１ 243,428,896	△362,561	△6,753,277	△7,115,839	236,313,057

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	6,821,170	6,821,170	243,462,228	243,462,228
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△77,795	△77,795
その他の利益超過分配			△250,205	△250,205
剰余金の配当	△6,820,733	△6,820,733	△6,820,733	△6,820,733
当期純利益	5,968,963	5,968,963	5,968,963	5,968,963
当期変動額合計	△851,770	△851,770	△1,179,770	△1,179,770
当期末残高	5,969,399	5,969,399	242,282,457	242,282,457

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	6,821,170,111	5,969,399,984
Ⅱ　利益超過分配金加算額	328,000,764	1,158,515,519
うち 一時差異等調整引当額	77,795,053	250,205,711
うち その他の出資総額控除額	250,205,711	908,309,808
Ⅲ　分配金の額	7,148,734,600	7,127,708,910
（投資口１口当たり分配金の額）	(3,400)	(3,390)
うち利益分配金	6,820,733,836	5,969,193,391
（うち　１口当たり利益分配金）	(3,244)	(2,839)
うち一時差異等調整引当額	77,795,053	250,205,711
（うち　１口当たり利益超過分配金 （一時差異等調整引当額に係るもの））	(37)	(119)
うちその他の利益超過分配金	250,205,711	908,309,808
（うち　１口当たり利益超過分配金 （その他の利益超過分配金に係るもの））	(119)	(432)
Ⅳ　次期繰越利益	436,275	206,593

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益6,821,170,111円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額6,820,733,836円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として77,795,053円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和７年台風第12号、令和８年島根県東部地震の被害及び物件の機能維持等のため250,205,711円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益5,969,399,984円を超えない額で発行済投資口の総口数2,102,569口の整数倍数の最大値となる金額5,969,193,391円を利益分配金として分配することとしました。また、本投資法人は事業用定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮して、一時差異等調整引当額の利益超過分配を行うこととしています。これに加え、規約に定める分配の方針に従い毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これらの方針に基づき、一時差異等調整引当額として250,205,711円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震、令和８年三陸沖地震及び令和８年奈良県地震により損傷した資産の被害及び物件の機能維持等のため908,309,808円を分配することとしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,822,367	5,969,858
減価償却費	5,247,436	5,239,477
投資法人債発行費償却	18,667	18,269
投資口交付費償却	5,852	－
受取利息	△34,450	△37,622
支払利息	968,778	1,002,797
受取保険金	△7,712	△14,812
災害による損失	26,047	54,661
災害損失引当金の増減額（△は減少）	△18,450	26,529
未払消費税等の増減額（△は減少）	△364,036	119,229
前払費用の増減額（△は増加）	△414,298	401,327
信託有形固定資産の売却による減少額	－	90,272
営業未払金の増減額（△は減少）	492,027	71,479
未払金の増減額（△は減少）	△9,927	△66,933
長期前払費用の増減額（△は増加）	△110,278	123,817
その他	△7,461	34,095
小計	12,614,561	13,032,448
利息の受取額	34,450	37,622
利息の支払額	△957,600	△1,008,334
保険金の受取額	－	19,289
災害損失の支払額	△24,806	△46,760
法人税等の支払額	△3,272	△2,217
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,663,332	12,032,047
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△18,988	－
信託有形固定資産の取得による支出	△2,860,497	△2,769,419
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△28,378
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	26,878
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,879,485	△2,770,919
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△5,500,000	－
長期借入れによる収入	23,700,000	－
長期借入金の返済による支出	△22,200,000	－
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	－
利益分配金の支払額	△7,075,993	△6,818,854
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△100,923	△77,795
その他の利益超過分配金の支払額	－	△250,205
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,176,916	△7,146,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	1,272	△183
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△4,391,797	2,114,088
現金及び現金同等物の期首残高	38,506,118	34,114,320
現金及び現金同等物の期末残高	※１　34,114,320	※１　36,228,409

（６）【注記表】

〔継続企業の前提に関する注記〕
該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

１．有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 関係会社株式 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条の２第１項に規定される海外不動産保有法人の発行する株式で、移動平均法による原価法で評価しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　　３年～51年 信託構築物　　３年～45年 信託工具、器具及び備品　３年～６年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託借地権　　38年～46年 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
３．繰延資産の処理方法	(1)投資口交付費 ３年間で均等額を償却しています。 (2)投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
４．引当金の計上基準	災害損失引当金 令和８年島根県東部地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、前期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。 令和７年青森県東方沖地震及び令和８年三陸沖地震により損傷した資産に関する原状回復費用のうち、当期末において合理的に見積もることができる金額を計上しています。
５．外貨建の資産及び負債の本邦通貨への換算基準	外貨建金銭債権債務は、決算期末日の直物為替相場により円貨に換算し、換算差額は損益として処理しています。

６．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識します。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （２）固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 前期及び当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

７．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。
８．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヵ月以内に償還期限の到来する短期投資からなります。
９．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品並びに信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）控除対象外消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

〔未適用の会計基準等に関する注記〕

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号 2024年９月13日 企業会計基準委員会）
・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号 2024年９月13日 企業会計基準委員会）等

（１）概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

（２）適用予定日

2028年１月期の期首から適用予定です。

（３）当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額について、現時点では評価中です。

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

固定資産の減損

１．対象となる資産の残高

減損損失　該当なし

有形固定資産　334,315,012千円

無形固定資産　73,672,694千円

２．識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

固定資産の減損

１．対象となる資産の残高

減損損失　該当なし

有形固定資産　332,157,628千円

無形固定資産　73,600,367千円

２．識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額等に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、空室期間、稼働率、賃貸事業費用、物件保有期間、資本的支出及び回収可能価額算定の割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家情報を参考にしながら、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

（追加情報）
〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕
前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）
１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額
「イオンモール新小松」他４物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を77,795千円計上しています。

２．戻入れの具体的な方法
当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）
１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額
「イオンモール新小松」他４物件の事業用定期借地権に係る借地権償却費等の計上に伴い税会不一致が発生しており、これについて金銭の分配に係る計算書において一時差異等調整引当額を250,205千円計上しています。

２．戻入れの具体的な方法
当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

〔貸借対照表に関する注記〕
※１．一時差異等調整引当額
前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）
１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生理由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託借地権等	借地権償却費の発生	284,766	183,842	100,923	－	284,766	－

２．戻入れの具体的な方法
当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）
１．引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生理由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの発生事由
信託借地権等	借地権償却費の発生	362,561	284,766	77,795	－	362,561	－

２．戻入れの具体的な方法
当該資産の譲渡及び除去等の時点において、対応すべき金額を戻し入れる予定です。

※２．自己投資口の消却の状況

	前期（2026年１月31日）	当期（2026年７月31日）
総消却口数	21,383　口	21,383　口
消却総額	2,708,787　千円	2,708,787　千円

（注）上記は累計であり、当期中の自己投資口の消却はありません。

※３．投資信託及び投資法人に関する法律第67条第４項に定める最低純資産額

前期（2026年１月31日）	当期（2026年７月31日）
50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

（単位：千円）

A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	21,045,568
その他賃貸事業収入	60,482
不動産賃貸事業収益合計	21,106,051
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	48,973
修繕費	1,364,769
保険料	370,040
信託報酬	24,867
支払地代	2,676,039
租税公課	2,353,855
減価償却費	5,247,436
水道料	33,396
その他賃貸事業費用	2,062
不動産賃貸事業費用合計	12,121,441
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	8,984,609

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

（単位：千円）

A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	21,087,038
その他賃貸事業収入	121,337
不動産賃貸事業収益合計	21,208,375
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	49,737
修繕費	2,256,652
保険料	374,838
信託報酬	27,916
支払地代	2,678,385
租税公課	2,365,514
減価償却費	5,239,477
水道料	47,564
その他賃貸事業費用	79,406
不動産賃貸事業費用合計	13,119,492
C.不動産賃貸事業損益(A-B)	8,088,882

※２．不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

（単位：千円）

不動産等売却収入	103,000
不動産等売却原価	90,272
その他売却費用	6,076
不動産等売却益	6,651

※３．受取配当金の内訳

前期（自 2025年８月１日　至 2026年１月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2025年７月期決算に基づく配当可能限度額5,388,708RM（200,398千円）の全額が配当金（注３）として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	8,140,828	(275,729)
不動産賃貸費用	636,648	(21,563)
その他費用	305,447	(10,345)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	2,000,000	(67,740)
税引前当期純利益	9,198,733	(311,561)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,198,733	(243,821)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,810,025	(61,305)
配当可能限度額　（注３）	5,388,708	(200,398)
配当金　（注３）	5,388,708	(200,398)

（注１）上表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠しています（但し、表示・開示は除きます。）。

（注２）為替相場は、期中平均為替相場（１RM＝33.87円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（注３）配当可能限度額及び配当金は、2025年12月２日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。（１RM＝37.18円（小数点第３位を切捨て））

当期（自 2026年２月１日　至 2026年７月31日）

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2026年１月期決算に基づく配当可能限度額5,608,218RM（223,079千円）の全額が配当金（注３）として投資法人に対して支払われており、その算定根拠は以下のとおりです。

損益計算書項目及び配当金算定根拠（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：RM（千円））

不動産賃貸収益	8,746,776	(321,269)
不動産賃貸費用	628,910	(23,099)
その他費用	552,308	(20,286)
投資不動産の公正価値評価による未実現利益	2,000,000	(73,460)
税引前当期純利益	9,565,558	(351,342)
未実現利益控除後税引前当期純利益	7,565,558	(277,882)
未実現利益控除後税引前当期純利益に対する法人税等	1,957,340	(71,893)
配当可能限度額　（注３）	5,608,218	(223,079)
配当金　（注３）	5,608,218	(223,079)

（注１）上表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠しています（但し、表示・開示は除きます。）。

（注２）為替相場は、期中平均為替相場（１RM＝36.73円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

（注３）配当可能限度額及び配当金は、2026年６月３日為替予約レートを用いて円貨に換算しています。（１RM＝39.77円（小数点第３位を切捨て））

※４.特別利益の内訳

前期（自 2025年８月１日 至 2026年１月31日）

令和７年台風第12号により損傷した資産に関連する保険金の受取7,712千円を計上しています。

当期（自 2026年２月１日 至 2026年７月31日）

令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震及び令和８年三陸沖地震により損傷した資産に関連する保険金の受取14,812千円を計上しています。

※５.特別損失の内訳

前期（自 2025年８月１日 至 2026年１月31日）

①災害による損失

令和７年台風第12号及び令和８年島根県東部地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失26,047千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和８年島根県東部地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額24,900千円として計上しています。

当期（自 2026年２月１日 至 2026年７月31日）

①災害による損失

令和７年青森県東方沖地震、令和８年島根県東部地震、令和８年三陸沖地震及び令和８年奈良県地震により損傷した資産に関連する損失（資産の原状回復費用）を災害による損失54,661千円として計上しています。

②災害損失引当金繰入額

令和７年青森県東方沖地震及び令和８年三陸沖地震により損傷した資産について、当期末において合理的に見積もることができる原状回復費用を災害損失引当金繰入額51,429千円として計上しています。

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,102,569口	2,102,569口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※１．現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

（単位：千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
現金及び預金	24,741,024	27,633,732
信託現金及び信託預金	9,373,296	8,594,676
現金及び現金同等物	34,114,320	36,228,409

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
１年内	483,771	483,771
１年超	18,547,950	18,306,064
合計	19,031,722	18,789,836

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
１年内	42,103,635	42,121,059
１年超	94,291,876	87,408,998
合計	136,395,512	129,530,058

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、安定性、機動性、効率性を財務方針の基本とし、資産の取得による運用資産の成長等を目的として、借入れ、投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスク、外貨建の営業債権及び債務から生じる為替の変動リスク、その他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に不動産及び不動産を信託財産とする信託受益権の取得です。

信託預り敷金及び保証金は、賃貸借契約に係るテナントからの預り金です。

変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、負債比率等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の借入金のうち一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ対象とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして、ヘッジの有効性を評価しています。但し、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

デリバティブ取引の執行・管理については、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき行っています。

また、借入金、投資法人債、信託預り敷金及び保証金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、資産運用会社が月次で資金繰計画を作成すること、手許流動性を維持すること等により流動性リスクを管理しています。

海外不動産の取得に伴う外貨建の営業債権は為替の変動リスクに晒されていますが、総資産に占める比率が低いことから、資産運用会社がモニタリングを行い、先物為替予約取引等のデリバティブ取引を利用してヘッジすることの要否を検討する体制をとっています。

海外不動産等への投資に関して外貨建ての取引を行う場合があり、このような取引では為替の変動リスクを有しており、外国為替相場の変動は本投資法人の損益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。外国通貨に対して円高が進んだ場合、海外不動産等への投資に関して発生する外貨建て取引の円換算額が目減りし、本投資法人の当期純利益に対してマイナスの影響を与える可能性があります。

また、海外不動産等への投資に関して外貨建て資産及び負債が発生する場合には、それらの一部の項目は、財務諸表作成のために決算時の外国為替相場により円換算されます。これらの項目は、為替変動により本投資法人の当期純利益にマイナスの影響を及ぼす可能性があります。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない株式等の場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注２）。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、注記を省略しています。

前期（2026年１月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	991,100	△8,900
（２）１年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,198,674	△101,325
（３）投資法人債	48,000,000	44,935,300	△3,064,700
（４）長期借入金	114,600,000	110,758,062	△3,841,937
負債計	187,900,000	180,883,137	△7,016,862
（５）デリバティブ取引	－	－	－

当期（2026年７月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	997,000	△3,000
（２）１年内返済予定の長期借入金	24,300,000	24,243,704	△56,295
（３）投資法人債	48,000,000	44,906,200	△3,093,800
（４）長期借入金	114,600,000	110,098,119	△4,501,880
負債計	187,900,000	180,245,023	△7,654,976
（５）デリバティブ取引	－	－	－

（注１）　金融商品の時価の算定方法

（１）１年内償還予定の投資法人債　（３）投資法人債

投資法人債は日本証券業協会による公表参考値によっています。

（２）１年内返済予定の長期借入金　（４）長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

（５）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）　市場価格のない株式等

（単位:千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
関係会社株式	6,078,453	6,078,453

関係会社株式に関しては、企業会計基準適用指針第19号「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」第５項に従い、時価開示の対象とはしていません。

（注３）　投資法人債、借入金の決算日後の返済予定額

前期（2026年１月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	24,300,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	－	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000	31,700,000
合計	25,300,000	29,100,000	33,900,000	34,200,000	32,700,000	32,700,000

当期（2026年７月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－	－	－	－
１年内返済予定の長期借入金	24,300,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000	1,000,000
長期借入金	－	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000	31,700,000
合計	25,300,000	29,100,000	33,900,000	34,200,000	32,700,000	32,700,000

〔有価証券に関する注記〕

１．関係会社株式

前期（2026年１月31日）

前記「〔金融商品に関する注記〕　２．金融商品の時価等に関する事項　（注２）市場価格のない株式等」をご参照ください。

当期（2026年７月31日）

前記「〔金融商品に関する注記〕　２．金融商品の時価等に関する事項　（注２）市場価格のない株式等」をご参照ください。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は以下のとおりです。

前期（2026年１月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	138,900,000	114,600,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 ２．金融商品の時価等に関する事項」における「(４)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2026年７月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち１年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	138,900,000	114,600,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は前記「金融商品に関する注記 ２．金融商品の時価等に関する事項」における「(４)長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）

該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	63	11
資産除去債務	178,479	179,211
借地権償却	212,862	235,616
長期預り金	－	11,353
災害損失引当金	－	10,185
繰延税金資産小計	391,405	436,377
評価性引当額	△243,110	△290,018
繰延税金資産合計	148,294	146,359
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する固定資産	△148,231	△146,348
繰延税金負債合計	△148,231	△146,348
繰延税金資産の純額	63	11

２．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 （2026年１月31日）	当期 （2026年７月31日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.81	△32.78
その他	0.38	1.33
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.01

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年７月31日）

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	イオン・リートマネジメント株式会社	東京都千代田区	350	投資運用業	－	役員の兼任１人	資産運用会社	資産運用報酬の支払	966,893	未払金	380,440
その他の関係会社の子会社	イオンモール株式会社	千葉県千葉市	42,430	不動産業	－	－	賃貸及び地代支払先	賃貸事業収入	10,950,013	預り敷金及び保証金	2,628
										信託預り敷金及び保証金	7,632,976
								支払地代等	1,333,275	－	－
その他の関係会社の子会社	イオンリテール株式会社	千葉県千葉市	100	小売業	－	－	賃貸及び地代支払先	賃貸事業収入	6,776,102	信託預り敷金及び保証金	5,758,394
								支払地代等	895,515	－	－
その他の関係会社の子会社	株式会社イオン銀行	東京都千代田区	51,250	銀行業	－	－	借入先	長期借入金の借入	700,000	長期借入金	2,900,000
								長期借入金の返済	700,000	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
								支払利息	26,014	未払費用	2,021
その他の関係会社の子会社	イオンマレーシア社	マレーシア国クアラルンプール市	702百万RM	小売業	－	－	賃貸先	賃貸事業収入（注３）	30,507	－	－

（注１）上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

（注２）取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。

（注３）イオンマレーシア社の賃貸事業収入は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	イオン・リートマネジメント株式会社	東京都千代田区	350	投資運用業	－	役員の兼任１人	資産運用会社	資産運用報酬の支払（注３）	886,546	未払金	312,072
その他の関係会社の子会社	イオンモール株式会社	千葉県千葉市	42,430	不動産業	－	－	賃貸及び地代支払先	賃貸事業収入	10,960,410	預り敷金及び保証金	2,628
										信託預り敷金及び保証金	7,632,976
								支払地代等	1,335,306	－	－
その他の関係会社の子会社	イオンリテール株式会社	千葉県千葉市	100	小売業	－	－	賃貸及び地代支払先	賃貸事業収入	6,781,783	信託預り敷金及び保証金	5,758,394
								支払地代等	895,515	－	－
その他の関係会社の子会社	株式会社イオン銀行	東京都千代田区	51,250	銀行業	－	－	借入先	－	－	長期借入金	2,900,000
										１年内返済予定の長期借入金	1,000,000
								支払利息	32,841	未払費用	2,293
その他の関係会社の子会社	イオンマレーシア社	マレーシア国クアラルンプール市	702百万RM	小売業	－	－	賃貸先	賃貸事業収入（注４）	33,664	－	－

（注１）上表の金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。
（注２）取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上、決定しています。
（注３）資産運用報酬額には、不動産等の帳簿価額に算入した物件処分に係る報酬257千円が含まれています。
（注４）イオンマレーシア社の賃貸事業収入は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	関　延明	－	－	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	（被所有）直接0.0％	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	966,893	未払金	380,440

（注１）上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等

１．取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。

２．資産運用報酬額については、関延明が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金（百万円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合	関連当事者との関係		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員	関　延明	－	－	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長	（被所有）直接0.0％	本投資法人執行役員兼イオン・リートマネジメント株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払	886,546	未払金	312,072

（注１）上記金額のうち、取引金額については消費税等が含まれていません。

（注２）取引条件及び取引条件の決定方針等

１．取引条件は、市場の実勢価格を勘案して決定しています。

２．資産運用報酬額については、関延明が第三者（イオン・リートマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を定期借地権の残契約期間（38～46年）と見積り、割引率は0.797～0.906％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位:千円）

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
期首残高	565,005	567,321
有形固定資産の取得に伴う増加額	－	－
時の経過による調整額	2,316	2,325
期末残高	567,321	569,647

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、主に日本全国各地の商業施設等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。なお、本海外SPCを通じて保有している「イオンモール セレンバン ２」は含まれておりません。また、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（単位:千円）

		前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	410,309,699	407,987,706
	期中増減額	△2,321,992	△2,229,710
	期末残高	407,987,706	405,757,996
期末時価		507,932,600	503,274,964

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）前期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出（2,923,127千円）によるものであり、前期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,245,119千円)の計上によるものです。当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出（3,097,713千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は減価償却費(5,237,151千円)の計上及び「ダイエー茨木プロセスセンター」の一部売却（90,272千円）によるものです。

（注３）期末時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡（予定）価格、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、損益計算書に関する注記の「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入（40,932千円）です。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

該当事項はありません。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、損益計算書に関する注記の「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」、「※２．不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」（103,000千円）及び「その他賃貸事業収入」に含まれる水道光熱費収入（40,027千円）です。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

該当事項はありません。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、2026年１月期の財務諸表の監査は終了していません。

１．JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額

240,185,002RM（6,078,453,998円）

（注）RMの円貨換算は、本投資法人が本海外SPCの株式を複数回に分割して支払った金額の合計額を記載しております。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含む金額です。

２．JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の発行済株式の総数に対する、本投資法人の資産に属するJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の数の割合

100％

３．JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2025年７月期（自 2025年２月１日 至 2025年７月31日）決算においては、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2025年７月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2025年７月31日現在）

（単位：RM（千円））

流動資産合計	19,917,697	(699,907)
固定資産合計	156,084,736	(5,484,817)
（うち投資不動産合計）	156,084,736	(5,484,817)
流動負債合計	295,133	(10,370)
固定負債合計	－	(－)
純資産合計	175,707,300	(6,174,354)

（注１）　上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（但し、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年６月10日に投資法人に対して配当金5,569,404RM（185,708千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM＝33.34円（小数点第３位を切捨て）です。

（注２）　決算時（2025年７月31日）の為替相場（1RM＝35.14円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

損益計算書項目（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

（単位：RM（千円））

売上高	8,140,828	(275,729)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	4,678,272	(158,453)
当期純利益又は当期純損失（△）	2,984,056	(101,069)

（注１）　上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（但し、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年12月８日に投資法人に対して配当金5,388,708RM（200,398千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM＝37.18円（小数点第３位を切捨て）です。

（注２）　為替相場は、期中平均為替相場（1RM＝33.87円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

本投資法人は、海外不動産保有法人の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数または額を超えて当該発行済株式又は出資を有する場合における当該海外不動産保有法人として、JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式を保有しています。JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.に関する事項は以下のとおりです。なお、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。また、2026年７月期の財務諸表の監査は終了していません。

１．JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の取得額の総額
240,185,002RM（6,078,453,998円）
（注）RMの円貨換算は、本投資法人が本海外SPCの株式を複数回に分割して支払った金額の合計額を記載しております。なお、当該金額は、当該株式の取得に要した諸費用を含む金額です。

２．JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の発行済株式の総数に対する、本投資法人の資産に属するJAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の株式の数の割合
100％

３．JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額

JAMBATAN MANSEIBASHI (M) Sdn. Bhd.の2026年１月期（自 2025年８月１日 至 2026年１月31日）決算においては、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠した財務諸表については、PwC Malaysiaの監査を受けています。当該法令に基づく2026年１月期の監査済財務諸表のうち、貸借対照表及び損益計算書における重要な項目の金額は以下のとおりです。

貸借対照表項目（2026年１月31日現在）

（単位：RM（千円））

流動資産合計	20,756,962	(811,182)
固定資産合計	153,564,276	(6,001,291)
（うち投資不動産合計）	153,564,276	(6,001,291)
流動負債合計	1,030,697	(40,279)
固定負債合計	－	(－)
純資産合計	173,290,541	(6,772,194)

（注１）　上記貸借対照表は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（但し、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2025年12月８日に投資法人に対して配当金5,388,708RM（200,398千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM＝37.18円（小数点第３位を切捨て）です。
（注２）　決算時（2026年1月31日）が営業日でないため前営業日（2026年1月30日）の為替相場（1RM=39.08円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

損益計算書項目（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（単位：RM（千円））

売上高	8,746,776	(321,269)
税引前当期純利益又は税引前当期純損失（△）	5,045,098	(185,306)
当期純利益又は当期純損失（△）	2,971,949	(109,159)

（注１）　上記損益計算書は、マレーシア国の会計基準（IFRSと同等）に準拠して作成された財務諸表数値を、日本の会計基準（但し、表示・開示は除きます。）に準拠した数値に組替えたものです。2026年６月９日に投資法人に対して配当金5,608,218RM（223,079千円）を支払っています。なお、本投資法人による配当金の受け取りに際しては、RMを日本円に換える際の為替レートをあらかじめ決めておく外国為替先物予約取引を実施しており、当該取引に基づく換算レートは、1RM＝39.77円（小数点第３位を切捨て）です。
（注２）　為替相場は、期中平均為替相場（1RM＝36.73円（小数点第３位を切捨て））を用いています。

〔セグメント情報等に関する注記〕

１．セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）

（１）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	10,950,013	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,776,102	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,020,083	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	762,332	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	629,447	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	350,311	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
株式会社カスミ	173,765	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	30,507	不動産賃貸事業

（注）「営業収益」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

当期（自　2026年２月１日　至　2026年７月31日）

（１）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域に関する情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
イオンモール株式会社	10,960,410	不動産賃貸事業
イオンリテール株式会社	6,781,783	不動産賃貸事業
イオン北海道株式会社	1,020,172	不動産賃貸事業
イオン九州株式会社	765,255	不動産賃貸事業
株式会社ダイエー	624,068	不動産賃貸事業
イオン東北株式会社	350,304	不動産賃貸事業
イオングローバルSCM株式会社	289,620	不動産賃貸事業
株式会社カスミ	173,766	不動産賃貸事業
イオンマレーシア社（注）	33,664	不動産賃貸事業
イオンフードサプライ株式会社	23,506	不動産賃貸事業

（注）「営業収益」は、取引発生時の為替相場（取引の行われた月の前月の直物為替相場の平均）を用いて円貨に換算しています。

〔１口当たり情報に関する注記〕

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
１口当たり純資産額	115,792円	115,231円
１口当たり当期純利益金額	3,243円	2,838円

（注１）１口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後１口当たり当期純利益金額については、潜在投資口が存在しないため記載していません。

（注２）１口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	当期 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日
当期純利益金額（千円）	6,820,696	5,968,963
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益金額（千円）	6,820,696	5,968,963
期中平均投資口数（口）	2,102,569	2,102,569

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

（ア）株式

通貨	銘柄	株式数	取得価額		評価額		評価損益	備考
			単価	金額	単価	金額		
マレーシアリンギット	JAMBATAN MANSEIBASHI(M) Sdn. Bhd.	239,110,002	1	240,185,002	1	240,185,002	－	－
マレーシアリンギット　小計		239,110,002	－	240,185,002 (6,078,453)	－	240,185,002 (6,078,453)	－	－
合計		239,110,002	－	6,078,453 (6,078,453)	－	6,078,453 (6,078,453)	－	－

（注１）通貨種類毎の小計欄の（ ）内は、邦貨換算額（単位:千円）で記載しております。
（注２）合計金額欄の（ ）内は、外貨建有価証券に係わるもので、内書しております。
（注３）当該関係会社株式の評価額につきましては、市場価格のない株式等であるため、取得原価を記載しております。

（イ）株式以外の有価証券

該当事項はありません。

外貨建有価証券の内訳

種類	銘柄数	組入株式時価比率	合計金額に対する比率
マレーシアリンギット	株式　1銘柄	100.0 ％	100.0 ％

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	138,900,000	114,600,000	5,595,466
合計		138,900,000	114,600,000	5,595,466

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しております。
（注２）当該取引契約の相手方が、市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。
（注３）当該取引については、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号）に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額 又は償却累計額	減価償却累計額 当期償却額	差引当期末残高	摘要
有形固定資産	土地	8,415,154	－	－	8,415,154	－	－	8,415,154	－
	信託建物	276,615,908	3,097,713	142,722	279,570,898	105,747,427	5,072,145	173,823,471	（注）
	信託構築物	2,777,809	－	－	2,777,809	1,888,093	84,162	889,715	－
	信託工具、器具及び備品	99,732	－	－	99,732	67,373	8,515	32,359	－
	信託土地	148,996,928	－	－	148,996,928	－	－	148,996,928	－
	小計	436,905,532	3,097,713	142,722	439,860,523	107,702,894	5,164,824	332,157,628	－
無形固定資産	信託借地権	74,349,307	－	－	74,349,307	748,939	72,326	73,600,367	－
	小計	74,349,307	－	－	74,349,307	748,939	72,326	73,600,367	－
総計		511,254,840	3,097,713	142,722	514,209,830	108,451,834	5,237,151	405,757,996	－

（注）当期増加額のうち、主な増加理由は既存物件の資本的支出（3,097,713千円）によるものであり、当期減少額のうち、主な減少理由は「ダイエー茨木プロセスセンター」の一部売却（90,272千円）によるものです。

④　その他特定資産の明細表

（１）金利スワップ取引については「②デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表」に記載しています。

（２）不動産信託受益権については「③不動産等明細表のうち総括表」に含めて記載しています。

（３）当期末現在その他特定資産はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行年月日	当期首残高	当期減少額	当期末残高	利率	償還期限 （注１）（注７）	使途	担保
第２回 無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000,000	－	1,000,000	0.470%	2026年 10月20日	（注２）	無担保 無保証 （注５）
第３回 無担保 投資法人債	2016年 10月19日	1,000,000	－	1,000,000	1.200%	2036年 10月20日	（注２）	無担保 無保証 （注５）
第４回 無担保 投資法人債	2017年 12月８日	2,000,000	－	2,000,000	0.680%	2027年 12月８日	（注２）	無担保 無保証 （注５）
第５回 無担保 投資法人債	2018年 12月７日	15,000,000	－	15,000,000	0.783%	2028年 12月７日	（注２）	無担保 無保証 （注６）
第６回 無担保 投資法人債 （グリーンボンド）	2019年 12月６日	12,000,000	－	12,000,000	0.726%	2029年 12月６日	（注３）	無担保 無保証 （注６）
第７回 無担保 投資法人債 （サステナビリティボンド）	2020年 12月４日	18,000,000	－	18,000,000	0.992%	2030年 12月４日	（注４）	無担保 無保証 （注６）
合計	－	49,000,000	－	49,000,000	－	－	－	－

（注１）払込期日の翌日以降、振替機関が別途定める場合を除き、いつでも買入消却を行うことが可能となっています。

（注２）資金使途は、借入金の返済です。

（注３）資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。
なお、「グリーン適格資産」とは、以下の適格クライテリア１又は適格クライテリア２のいずれかを満たすプロジェクトをいいます。以下同じです。
適格クライテリア１：所定の有効な認証を取得済み、又は取得予定であること
適格クライテリア２：運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備等改修工事であること

（注４）資金使途は、「サステナビリティ適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。
なお、「サステナビリティ適格資産」とは、以下のサステナビリティ適格クライテリア１（グリーンプロジェクト）かつ２（ソーシャルプロジェクト）の基準を満たすプロジェクトをいいます。
サステナビリティ適格クライテリア１：所定の有効な認証を取得済み、又は取得予定であること
サステナビリティ適格クライテリア２：下記（ｉ）から（ｖ）のうち２つ以上を満たし、かつ地域社会の生活インフラ資産として人々の豊かな生活の実現と地域社会へ貢献すると判断されるプロジェクトであること
（ｉ）地域の雇用を充分に創出している施設
（ⅱ）自治体と防災協定を結んでおり、災害時に必要な物資、避難場所を供給できる施設
（ⅲ）保育施設又は医療施設がテナントとして入居し、地域の人々の健康で文化的な生活に資する施設
（ⅳ）郵便局等の公共的テナントを有し、地域の生活インフラとなる施設
（ｖ）バリアフリー、ジェンダーフリーな設備の提供された施設

（注５）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注６）投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注７）投資法人債の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
投資法人債	1,000,000	2,000,000	15,000,000	12,000,000	18,000,000

⑥　借入金明細表

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.00300%（注２）	2026年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000				
	株式会社イオン銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000	1.09710%（注２）	2026年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社イオン銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三十三銀行	600,000	－	－	600,000				
	明治安田生命保険相互会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000	0.51400%（注２）	2026年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	－	－	900,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	900,000	－	－	900,000				
	農林中央金庫	300,000	－	－	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三十三銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000	0.46000%（注２）	2026年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,000,000	－	－	2,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社イオン銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社百五銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社広島銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社群馬銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社関西みらい銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	－	－	300,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
１年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	0.69160%（注２）	2026年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三十三銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社紀陽銀行	300,000	－	－	300,000				
小計		24,300,000	－	－	24,300,000	－	－	－	－
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.40730%（注２）	2027年10月20日	（注３）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000	0.61400%（注２）	2027年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000				
	農林中央金庫	400,000	－	－	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社三十三銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000	0.64900%（注２）	2028年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	－	200,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,900,000	－	－	1,900,000				
	農林中央金庫	1,200,000	－	－	1,200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	700,000	－	－	700,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三十三銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社七十七銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社山口銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社関西みらい銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	0.76900%（注２）	2029年10月22日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	農林中央金庫	1,400,000	－	－	1,400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	0.99700%（注２）	2031年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	－	－	700,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.62050%（注２）	2027年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	700,000	－	－	700,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社日本政策投資銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社イオン銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三十三銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社広島銀行	600,000	－	－	600,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社群馬銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社山口銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社関西みらい銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	0.89600%（注６）	2029年10月22日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	農林中央金庫	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社七十七銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社山口銀行	600,000	－	－	600,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.13010%（注２）	2031年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	三井住友信託銀行株式会社	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	0.80750%（注２）	2027年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	－	－	400,000				
	農林中央金庫	800,000	－	－	800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三十三銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社イオン銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社百五銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社広島銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社千葉銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	900,000	－	－	900,000	1.10300%（注２）	2029年10月22日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	800,000	－	－	800,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	農林中央金庫	200,000	－	－	200,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社イオン銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社紀陽銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	900,000	－	－	900,000	0.88130%（注２）	2027年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	900,000	－	－	900,000				
	三井住友信託銀行株式会社	800,000	－	－	800,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	900,000	－	－	900,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社百五銀行	400,000	－	－	400,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.05400%（注２）	2028年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000				
	農林中央金庫	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三十三銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社イオン銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社広島銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社七十七銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社山口銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.25600%（注２）	2029年10月22日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000				
	農林中央金庫	400,000	－	－	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社日本政策投資銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社イオン銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社百五銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社広島銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社りそな銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社七十七銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	800,000	－	－	800,000	1.44200%（注２）	2030年10月21日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	農林中央金庫	400,000	－	－	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.02790%（注２）	2027年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.15870%（注２）	2028年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000				
	三井住友信託銀行株式会社	600,000	－	－	600,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社日本政策投資銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	1.28100%（注２）	2029年10月22日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	1.38600%（注２）	2030年10月21日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社三十三銀行	400,000	－	－	400,000				
	株式会社イオン銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社紀陽銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.51900%（注２）	2031年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社日本政策投資銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	1.68000%（注２）	2032年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	800,000	－	－	800,000				
	みずほ信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	200,000	－	－	200,000				

（単位：千円）

区分	借入先	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	平均利率（注１）	返済期限	使途	摘要
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	1.54500%（注２）	2028年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	3,500,000	－	－	3,500,000				
	株式会社三十三銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社百五銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	500,000	－	－	500,000	1.71500%（注２）	2029年10月22日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000				
	三井住友信託銀行株式会社	400,000	－	－	400,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	700,000	－	－	700,000				
	株式会社みずほ銀行	700,000	－	－	700,000	1.85900%（注２）	2030年10月21日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000				
	三井住友信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	株式会社りそな銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社日本政策投資銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社千葉銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	100,000	－	－	100,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社大和ネクスト銀行	300,000	－	－	300,000				
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	－	－	1,400,000	1.99400%（注２）	2031年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	700,000	－	－	700,000				
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	－	－	900,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,000,000	－	－	1,000,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	－	－	1,400,000	2.18090%（注２）	2032年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	1,100,000	－	－	1,100,000				
	三井住友信託銀行株式会社	900,000	－	－	900,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,100,000	－	－	1,100,000				
	農林中央金庫	500,000	－	－	500,000				
	株式会社イオン銀行	500,000	－	－	500,000				
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	200,000	－	－	200,000				

（単位:千円）

区　分	借入先	当期首残　高	当　期増加額	当　期減少額	当期末残　高	平均利率（注１）	返 済期 限	使 途	摘 要
長期借入金（注７）	株式会社みずほ銀行	400,000	－	－	400,000	2.32640%（注２）	2033年10月20日	（注４）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	300,000	－	－	300,000				
	三井住友信託銀行株式会社	300,000	－	－	300,000				
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400,000	－	－	400,000				
	みずほ信託銀行株式会社	200,000	－	－	200,000				
	株式会社イオン銀行	200,000	－	－	200,000				
	株式会社三十三銀行	200,000	－	－	200,000				
小計		101,300,000	－	－	101,300,000	－	－	－	－
長期借入金（グリーンJ-REITトラスト）（注７）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	5,300,000	－	－	5,300,000	1.42200%（注２）	2030年10月21日	（注５）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	4,000,000	－	－	4,000,000	1.60000%（注２）	2031年10月20日	（注５）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	1,000,000	－	－	1,000,000	1.49900%（注２）	2031年10月20日	（注５）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	1,000,000	－	－	1,000,000	1.66000%（注２）	2032年10月20日	（注５）	無担保無保証
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（信託口）	2,000,000	－	－	2,000,000	2.30640%（注２）	2033年10月20日	（注５）	無担保無保証
小計		13,300,000	－	－	13,300,000	－	－	－	－
合計		138,900,000	－	－	138,900,000	－	－	－	－

（注１）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
（注２）変動金利による借入金ですが、金利スワップ取引により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
（注３）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金に充てるためです。
（注４）資金使途は、既存借入金の借換資金の一部に充当するためです。
（注５）資金使途は、「グリーン適格資産」の取得資金に充当した借入金の返済資金です。
（注６）変動金利による借入金ですが、サステナビリティデリバティブ契約により支払金利を固定化しており、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。
（注７）長期借入金（１年以内に返済のものを除く）の貸借対照表日以後５年以内における１年ごとの返済予定額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	１年超２年以内	２年超３年以内	３年超４年以内	４年超５年以内
長期借入金	27,100,000	18,900,000	22,200,000	14,700,000

２【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	449,312,641千円
Ⅱ　負債総額	207,030,184千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	242,282,457千円
Ⅳ　発行済投資口の総口数	2,102,569口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	115,231円

第６【販売及び買戻しの実績】

2026年７月期の直近６計算期間における本投資口の販売及び買戻しの状況は以下のとおりです。

計算期間	年月日	販売口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第22期計算期間 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	該当事項なし			2,123,952　(355,275)
第23期計算期間 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	該当事項なし			2,123,952　(355,275)
第24期計算期間 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	自2024年９月17日 至2024年12月30日 （注２）	－　(－) －　(－)	21,383　(－)	2,102,569　(355,275)
第25期計算期間 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	該当事項なし			2,102,569　(355,275)
第26期計算期間 自　2025年８月１日 至　2026年１月31日	該当事項なし			2,102,569　(355,275)
第27期計算期間 自　2026年２月１日 至　2026年７月31日	該当事項なし			2,102,569　(355,275)

（注１）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注２）2024年９月17日から2024年12月30日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（21,383口）については、2025年１月７日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2025年１月21日に消却しました。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2026年４月30日　有価証券報告書
2026年７月29日　発行登録書

独　立　監　査　人　の　監　査　報　告　書

2026年10月26日

イオンリート投資法人
　役　員　会　御　中

PwC Japan有限責任監査法人
東京事務所
指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　太　田　英　男

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　佐　藤　　孝

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているイオンリート投資法人の2026年2月1日から2026年7月31日までの第27期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、イオンリート投資法人の2026年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がな

いかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（注）　1．　上記の監査報告書の原本は資産運用会社であるイオン・リートマネジメント株式会社が別途保管しております。

2．　XBRLデータは監査の対象には含まれていません。